

# SOLVENS S.P.R.L.

SOCIETATEA PROFESIONALĂ de ADMINISTRARE JUDICIARĂ și LICHIDARE

Număr de înregistrare în Registrul Societăților Profesionale: 0149; Cod de Identificare Fiscală: RO.20657154

Sediul-localitatea Vaslui, str. Ștefan cel Mare, bl. 317, sc. B, parter, județul Vaslui

Tel/Fax 0235324414 e-mail: solvens.spri@yahoo.com Mobil: 0744/609310

Nr. 1084/1243/05.09.2024

JUDEȚUL VASLUI  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUȘI  
Nr. 24891  
Ziua 06. Luna 09. Anul 2024.

CĂTRE,  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUȘI

**1. Date privind dosarul: nr. 1042/89/2011**

Tribunalul Vaslui. Secția civilă. Judecător sindic: Cătălina Darie

**2. Arhiva/registratura instanței:** str. Ștefan cel Mare, nr. 54, loc. Vaslui, jud. Vaslui.

**3. Debitor: Goscomloc SA; În faliment/Bankruptcy/En Faillite**

Sediul social: Loc. Huși, str. Ștefan cel Mare, nr. 18, bl. L4, jud. Vaslui.

Cod de Identificare Fiscală: 840385 Nr. de înregistrare la O.R.C. J37/152/2000

**4. Lichidator judiciar: SOLVENS SPRL**

Sediul social: loc. Vaslui, str. Ștefan cel Mare, bl. 317, sc. B, parter, jud. Vaslui

Nr. de înregistrare în Registrul Societăților Profesionale: 0149, CIF: RO 20657154

Tel./Fax 0235/324414, Mobil 0744609310, email: solvens.spri@yahoo.com

Nume și prenume reprezentant lichidator judiciar persoană juridică: Apostul Dumitru

Subscrisa Goscomloc SA, cu sediul în municipiul Huși, str. Ștefan cel Mare nr. 18, bl. L4, județul Vaslui, înregistrată la Registrul Comerțului Vaslui sub nr. J 37/152/2000, având cod de identificare fiscală 840385, reprezentată prin SOLVENS SPRL, în calitate de lichidator judiciar desemnat prin Încheierea din data de 18.11.2021, pronunțată de Tribunalul Vaslui – Secția civilă, în dosarul nr. 1042/89/2011.

Având în vedere poziționarea terenului proprietatea Goscomloc SA în suprafața de 15.000 m.p., situat în municipiul Huși, str. Dosoftei, județul Vaslui, având număr cadastral 70954 divizat în două loturi, respectiv lot nr. 1 în suprafața de 13.774 m.p. având număr cadastral 81124 și lot nr. 2 în suprafața de 1.226 m.p. având număr cadastral 81125 și vecinătățile acestuia, dintre care terenul proprietatea UAT Huși în suprafața de 1.226 m.p. având număr cadastral 80062.

Dat fiind faptul că terenul proprietatea UAT Huși având număr cadastral 80062 este în vecinătatea căii de acces, făcând posibil accesul mai facil la proprietatea Goscomloc SA.

Prin prezenta vă rugăm să aprobați schimbul de terenuri între terenul în suprafața de 1.226 m.p. (lot nr. 2) având număr cadastral 81125 proprietatea Goscomloc SA cu terenul în suprafața de 1.226 m.p. având număr cadastral 80062 proprietatea UAT Huși, în aceleași condiții de pret.

Vă mulțumim.

Cu stimă.

Lichidator judiciar,

SOLVENS SPRL



**SUPLIMENT**  
**LA**  
**RAPORTUL DE EVALUARE**  
**Nr.24MG58/02.09.2024**  
**Înregistrat cu Nr.24423/02.09.2024**

**Capitolul I - INTRODUCERE**

**Paragraful 1 – Sinteza Supliment la Raportului de evaluare**

EXPLICAȚII	DATE		
Raport de evaluare	Nr. 24MG58 din 01 Noiembrie 2024		
Destinatarul lucrării:	U.A.T.- Municipiul Huși, Str 1 Decembrie, nr. 9, Jud. Vaslui		
Solicitantul lucrării:	Primăria Mun.Huși, Str 1 Decembrie nr. 9, Județul Vaslui		
Proprietar:	U.A.T. Huși, Cod Fiscal 3602736		
Angajament	Nota de comandă nr.22.845/19.08.2024 – Primăria Mun.Huși		
Obiectul evaluării	Prezentul raport de evaluare se referă la Imobil - TEREN INTRAVILAN cu suprafața de 1.226 mp, cu NC 80062, situat în Municipiul Huși, lângă Strada Dr.Ing.Ioan Neamțu, Jud.Vaslui		
Scopul Reevaluării:	Estimarea valorii de piață, în vederea tranzacționării		
Date privind evaluarea	Data inspecției: 30 Octombrie 2024		
	Data de referință: 31 Octombrie 2024		
Curs valutar BNR la 31 Octombrie 2024	1 EURO = 4,9745 LEI; 1 USD = 4,5757 LEI		
Baza evaluării	Metodologia utilizată este cea corespunzătoare legislației în vigoare la data efectuării lucrării și terminologiei de specialitate prevăzută de Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2022: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102) SEV 103 - Raportare (IVS 103) SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104) SEV 105 - Abordări și metode de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)SEV 400 - Verificarea evaluării Ghidurile de evaluare GEV, compuse din: GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile		
Valoarea de piață Teren intravilan 1.226 mp	Număr cadastral NC 80062	Categorie folosință Curți-construcții	137.315 LEI sau 27.603 EURO



## Paragraful 2 - Certificarea valorii

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică următoarele:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile speciale descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- ✓ nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- ✓ suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- ✓ analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele de evaluare SEV adoptate în România de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.
- ✓ Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din *SEV 100 – Cadru general* și *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării*.
- ✓ Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile *SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)*, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor *SEV 103 – Raportare*.
- ✓ Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare* și *GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*.
- ✓ Scopul evaluării fiind stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate în vederea informării clientului cu privire la valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare deținută de acesta cu respectarea prevederilor *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*.

Evaluator autorizat,



Ec. MIHAI GHEORGHE,

## Capitolul II - Termenii de referință ai evaluării

### Paragraful 1 – Identificarea proprietarului

**Proprietar:** UAT – Municipiului Husi, cu sediul în Municipiul Husi, str.1 Decembrie, nr.9, Județul Vaslui, reprezentat de Primaria Municipiului Husi prin ing.Ioan Ciupilan – primar și jr.Monica Dumitrascu – secretar, în calitate de administrator al fondului imobiliar.

**Imobil:** Teren intravilan cu suprafața de 1.226 mp, cu Număr cadastral NC 80062, situat Zona Dric a Municipiul Husi, lângă Strada Dr.Ing.Ioan Neamțu, Județul Vaslui.

### Paragraful 2 - Identificarea și declarația evaluatorului

**Evaluator:** ec.MIHAI GHEORGHE, domiciliat în mun.Husi, str.Anton Sirbu, nr.40, jud.Vaslui, membru titular ANEVAR cu Legitimația nr.17619/2024 și expert judiciar atestat de Ministerul Justiției cu Legitimația nr.13641-5112/2000, înscris cu Certificat de Înregistrare Fiscală prin Codul de Înregistrare Fiscală (C.I.F.) 20824619/2007 și cu asigurare de răspunere profesională la A.O.N. România cu Certificat nr.47838/09.01.2024.

**Declarație :** Evaluatorul este neutru și își asumă întreaga responsabilitate a lucrării de evaluare prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare stabilite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, recomandărilor și materialul bibliografic de specialitate.

### Paragraful 3 – Obiectul și Scopul Reevaluării

#### Obiectul Reevaluării:

Imobil – Teren intravilan supus evaluării în suprafață de 1.226, cu număr cadastral NC 80062, situat în Municipiul Huși, , Județul Vaslui, proprietatea Municipiului Huși, în prezent este teren fără construcții.

#### Scopul Reevaluării:

Valoarea de piață a Terenului intravilan 1.226 mp, în baza Notei de comandă nr.22.845/19.08.2024, emisă de Primăria Mun.Huși, stabilită la data de referință 30 August 2024, prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare ANEVAR la terenul intravilan liber, trebuie recalculată, la data de referință 31 Octombrie 2024, deoarece condițiile specifice pentru evaluare sunt modificate semnificativ.





#### ***Paragraful 4 – Data reevaluării***

Raportul de evaluare a fost elaborat în perioada 30 Octombrie - 01 Noiembrie 2024, incluzând culegerea datelor, inspectia, evaluarea și redactarea.

Valoarea este raportată în LEI la data de **31 Octombrie 2024**, data la care cursul valutar comunicat de BNR: 1 EURO = 4,9745 lei și 1 USD = 4,5757 lei.

#### ***Paragraful 5 – Documentație anexată***

- Raport de Evaluare Teren Intravilan Nr.24MG58/02.09.2024;
- Adresă depunere Raport nr.24MG57/02.09.2024, înregistrată cu nr.24423/02.09.2024;
- Extras de Carte Funciară Nr.80062 Huși din 27.08.2024 –OCPI Vaslui;
- Oferte de preț pentru Teren intravilan fără construcții, publicate în anul 2024.

#### ***Paragraful 6 – Reevaluare Teren intravilan***

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 și a reglementărilor ANEVAR, există trei tipuri de abordări în evaluare:

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

**Abordarea prin cost** oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, dacă costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

**Abordarea prin venit** oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Estimarea valorii terenului se face prin aplicarea a 6 metode :

Metoda alocării (proporției) : în mod normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății.

Metoda extractiei : valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin scăderea contribuției construcțiilor.

Metoda parcelării : parcelarea este cea mai bună utilizare și există date de comparație.

Metoda reziduală : această tehnică este bazată pe principiul echilibrului și a conceptului de contribuție care se referă la echilibrul factorilor de producție.

Metoda capitalizării rentei de bază (chiria) : suma plătită pentru dreptul de utilizare.

Metoda comparației directe : prețurile tranzacțiilor la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau deosebiri cu elementele de comparație a proprietății subiect.

Pentru terenul intravilan propus a fi reevaluat este aplicabilă Metoda comparației directe a vânzărilor.

Metoda prin comparația directă a vânzărilor presupune stabilirea elementelor de comparație, astfel pentru evaluarea locuinței au fost stabilite următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condiții de vânzare;
- condiții de piață (data vânzării);
- localizare
- suprafața terenului;
- destinata terenului



- utilitati disponibile;
- cea mai buna utilizare(CMBU).

Reevaluarea terenului intravilan fără construcții s-a efectuat conform Fisei de prezentare și evaluare **Anexa A**, din care rezulta urmatoarele:

Valoarea de piata a Terenului intravilan,  $V_{pt}$  = 137.315 LEI sau 27.603 EURO.

### **Capitolul III – CONCLUZII**

Terenul intravilan curți-construcții în suprafața de 1.226 mp, situat în Municipiul Huși, cu acces la Strada Dr.Ing.Ioan Neamțu, Județul Vaslui, proprietatea UAT – Municipiul Huși, înscris în Inventarul bunurilor imobile, la data de **30 August 2024**, are valoarea de piata, fără TVA, în suma de **137.315 lei**, respectiv **27.603 EURO**, după cum urmează:

<i>Explicatii</i>	<i>Categorie folosință</i>	<i>Suprafața terenului</i>	<i>Numar cadastral</i>	<i>Zona localitatii</i>	<i>Valoarea de piata</i>
Teren intravilan	Curți-construcții	1.226 mp	NC 80062	D	137.315 LEI

Prezentul Raport de evaluare a fost întocmit în 3 exemplare, din care :

- un exemplar la proprietar : UAT – Municipiul Huși ;
- un exemplar la expert.

Huși, 02 Septembrie 2024



Evaluator autorizat,

Ec. MIHAI GHEORGHE

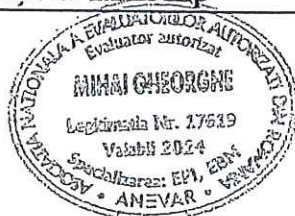


Anexa A

## FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE TEREN INTRAVILAN, NC 80062

*Mun.Huși, lângă Strada Dr.Ing.Ioan Neamțu, jud.Vaslui*

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATĂ TEREN, mp	1.226	5.333	1.800	530	1.000
PREȚ UNITAR VÂNZARE, EUPO/mp		20	21	25	22
Criterii					
1. Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie(+/-5%/)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		20	21	25	22
2. Conditii de vanzare	schimb	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie(+/-5% oferta)		-0,20	-0,21	-0,25	-0,22
Pret corectat		20	21	25	22
3.Data vanzarii	nov.24	aug.24	aug.24	iun.24	mai.24
Corectie ( +/-0,15%/luna)		0,06	0,06	0,07	0,07
Pret corectat		20	21	25	22
4. Localizare	Zona D	Zona D	Zona D	Zona D	Zona D
Corectie +/- 10% diferenta zona		0	0	0	0
Pret corectat		19,86	20,85	24,82	21,85
5. CONSTRUCȚII EXISTENTE	nu	nu	nu	nu	nu
Corectie ( +/-10%/100mp )		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		19,86	20,85	24,82	21,85
6.CARACTERISTICI TEHNICE					
6.1.Forma	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată	Lotizabil
Corectie ( +/-5% )		0,00	0,00	0,00	0,44
6.2.Acces	Acces direct	Acces direct	Acces direct	Acces dublu	Acces direct
Corectie ( +/-5% )		0,00	0,00	-1,24	0,00
6.3.Sprafata teren/front	1226/32	5333/39	1800/30	530/25	1000/30
Corectie ( +/-5% )		0,99	1,04	-1,24	0,00
Pret corectat		20,85	21,89	22,34	22,28
7.DESTINATIA TERENULUI	Neconstruit	Neconstruit	Neconstruit	Neconstruit	Neconstruit
Corectie ( +/-10% )		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		20,85	21,89	22,34	22,28
8.UTILITATI DISPONIBILE	en.electrică,	en.electrică,	en.electrică,	en.electrică,	en.electrică,
Corectie per utilitate ( +/-5% )		0,00	0,00	-1,12	0,00
Pret corectat		20,85	21,89	21,22	22,28
9.CEA MAI BUNA UTILIZARE	Edilitar	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
Corectie ( +/-10% )		1,04	1,09	0,42	0,23
Pret corectat		21,89	22,99	21,65	22,52
Numar de corectii		3	3	6	3
Corectia totala bruta		8,65%	8,65%	-15,48%	2,29%
Valoarea adoptata: COMPARABILA D, corectia total cea mai mica				2,29%	
Curs de schimb la 31 Octombrie 2024			1 EURO =	4,9745 lei	
Valoarea unitară EURO/mp			22,52 EUR		
Valoarea unitară LEI/mp			112,00 lei		
Valoarea de piata a terenului intravilan, în cotă indiviză, suprafața de 1.226 mp			EURO	27.603	
			LEI	137.315	



Evaluator autorizat,  
ec.Mihai Gheorghe

**SUPLIMENT**  
**LA**  
**RAPORTUL DE EVALUARE**  
**Nr.24MG57/02.09.2024**  
**Înregistrat cu Nr.24423/02.09.2024**

**Capitolul I - INTRODUCERE**

**Paragraful 1 – Sinteza Supliment la Raportului de evaluare**

EXPLICAȚII	DATE		
Raport de evaluare	Nr. 24MG57 din 01 Noiembrie 2024		
Destinatarul lucrării:	U.A.T. - Municipiul Huși, Str 1 Decembrie, nr. 9, Jud. Vaslui		
Solicitantul lucrării:	Primăria Mun.Huși, Str 1 Decembrie nr. 9, Județul Vaslui		
Proprietar:	SC „GOSCOMLOC” SA Huși, Cod Fiscal 840385		
Angajament	Nota de comandă nr.22.845/19.08.2024 – Primăria Mun.Huși		
Obiectul evaluării	Prezentul raport de evaluare se referă la Imobil - TEREN INTRAVILAN cu suprafața de 1.226 mp, cu NC 81125, situat în Municipiul Huși, cu acces la Strada Alecu Beldiman, Jud.Vaslui		
Scopul Reevaluării:	Estimarea valorii de piață, în vederea tranzacționării		
Date privind evaluarea	Data inspecției: 30 Octombrie 2024		
	Data de referință: 31 Octombrie 2024		
Curs valutar BNR la 31 Octombrie 2024	1 EURO = 4,9745 LEI; 1 USD = 4,5757 LEI		
Baza evaluării	Metodologia utilizată este cea corespunzătoare legislației în vigoare la data efectuării lucrării și terminologiei de specialitate prevăzută de Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2022: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102) SEV 103 - Raportare (IVS 103) SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104) SEV 105 - Abordări și metode de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)SEV 400 - Verificarea evaluării Ghidurile de evaluare GEV, compuse din: GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile		
Valoarea de piață Teren intravilan 1.226 mp	Număr cadastral NC 81125	Categorie folosință Curți-construcții	137.315 LEI sau 27.603 EURO



## Paragraful 2 - Certificarea valorii

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică următoarele:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile speciale descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- ✓ nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- ✓ suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- ✓ analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele de evaluare SEV adoptate în România de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.
- ✓ Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din *SEV 100 – Cadru general* și *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării*.
- ✓ Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile *SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)*, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor *SEV 103 – Raportare*.
- ✓ Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare* și *GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*.
- ✓ Scopul evaluării fiind stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate în vederea informării clientului cu privire la valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare deținută de acesta cu respectarea prevederilor *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*.
- ✓



Evaluator autorizat,

Ec. MIHAI GHEORGHE

## Capitolul II - Termenii de referință ai evaluării

### Paragraful 1 - Identificarea proprietarului

**Proprietar:** SC GOSCOMLOC SA Huși, cu sediul în Municipiul Husi, str.Ștefan cel Mare, nr.19, bl.L4, Parter, Județul Vaslui, cu Număr de înmatriculare Registrul Comerțului Vaslui J37/152/2000 și Codul Unic de Identificare 840385.

**Imobil:** Teren intravilan cu suprafața de 1.226 mp, cu număr cadastral NC 81125, situat Zona Dric III a Municipiul Husi, cu acces la Strada Alecu Beldiman, Județul Vaslui.

### Paragraful 2 - Identificarea si declaratia evaluatorului

**Evaluator:** ec.MIHAI GHEORGHE, domiciliat în mun.Husi, str.Anton Sirbu, nr.40, jud.Vaslui, membru titular ANEVAR cu Legitimția nr.17619/2024 și expert judiciar atestat de Ministerul Justiției cu Legitimția nr.13641-5112/2000, înscris cu Certificat de Înregistrare Fiscală prin Codul de Înregistrare Fiscală(C.I.F.) 20824619/2007 și cu asigurare de răspunere profesională la A.O.N. România cu Certificat nr.47838/09.01.2024.

**Declaratie :** Evaluatorul este neutru și își asuma întreaga responsabilitate a lucrării de evaluare prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare stabilite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, recomandărilor și materialul bibliografic de specialitate.

### Paragraful 3 - Obiectul și Scopul Reevaluării

#### Obiectul Reevaluării:

Imobil – Teren intravilan supus evaluării în suprafață de 1.226, cu număr cadastral NC 81125, situat în Municipiul Huși, , Județul Vaslui, proprietatea SC GOSCOMLOC SA Huși, în prezent este teren fără construcții.

#### Scopul Reevaluării:

Valoarea de piață a Terenului intravilan 1.226 mp, în baza Notei de comandă nr.22.845/19.08.2024, emisă de Primăria Mun.Huși, stabilită la data de referință 30 August 2024, prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare ANEVAR la terenul intravilan liber, trebuie recalculată, la data de referință 31 Octombrie 2024, deoarece condițiile specifice pentru evaluare sunt modificate semnificativ.





#### ***Paragraful 4 – Data reevaluării***

Raportul de evaluare a fost elaborat în perioada 30 Octombrie - 01 Noiembrie 2024, incluzând culegerea datelor, inspectia, evaluarea și redactarea.

Valoarea este raportată în LEI la data de **31 Octombrie 2024**, data la care cursul valutar comunicat de BNR: 1 EURO = 4,9745 lei și 1 USD = 4,5757 lei.

#### ***Paragraful 5 – Documentație anexată***

- Raport de Evaluare Teren Intravilan Nr.24MG57/02.09.2024;
- Adresă depunere Raport nr.24MG57/02.09.2024, înregistrată cu nr.24423/02.09.2024;
- Extras de Carte Funciară Nr.81125 Huși din 27.08.2024 – OCPI Vaslui;
- Oferte de preț pentru Teren intravilan fără construcții, publicate în anul 2024.

#### ***Paragraful 6 – Reevaluare Teren intravilan***

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 și a reglementărilor ANEVAR, există trei tipuri de abordări în evaluare:

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

**Abordarea prin cost** oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumparator nu va plăti mai mult pentru un activ, dacă costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

**Abordarea prin venit** oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Estimarea valorii terenului se face prin aplicarea a 6 metode :

Metoda alocării (proportiei) : în mod normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății.

Metoda extractiei : valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin scăderea contribuției construcțiilor.

Metoda parcelării : parcelarea este cea mai bună utilizare și există date de comparație.

Metoda reziduală : această tehnică este bazată pe principiul echilibrului și a conceptului de contribuție care se referă la echilibrul factorilor de producție.

Metoda capitalizării rentei de bază (chiria) : suma plătită pentru dreptul de utilizare.

Metoda comparației directe : prețurile tranzacțiilor la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemanări sau deosebiri cu elementele de comparație a proprietății subiect.

Pentru terenul intravilan propus a fi reevaluat este aplicabilă Metoda comparației directe a vânzărilor.

Metoda prin comparația directă a vânzărilor presupune stabilirea elementelor de comparație, astfel pentru evaluarea locuinței au fost stabilite următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condiții de vânzare;
- condiții de piață (data vânzării);
- localizare
- suprafața terenului;
- destinata terenului



- utilitati disponibile;
- cea mai buna utilizare(CMBU).

Reevaluarea terenului intravilan fără construcții s-a efectuat conform Fisei de prezentare și evaluare **Anexa A**, din care rezulta următoarele:

Valoarea de piață a Terenului intravilan,  $V_{pt}$  = 137.315 LEI sau 27.603 EURO.

### **Capitolul III – CONCLUZII**

Terenul intravilan curți-construcții în suprafața de 1.226 mp, situat în Municipiul Huși, cu acces la Strada Alecu Beldiman, Județul Vaslui, din patrimoniul SC „GOSCOMLOC” SA Huși, la data de referință **31 Octombrie 2024**, are valoarea de piață în suma de **137.315 lei**, respectiv **27.603 EURO**, după cum urmează:

<i>Explicații</i>	<i>Categorie folosință</i>	<i>Suprafața terenului</i>	<i>Numar cadastral</i>	<i>Zona localității</i>	<i>Valoarea de piață</i>
Teren intravilan	Curți-construcții	1.226 mp	NC 81125	D	137.315 LEI

Prezentul Raport de evaluare a fost întocmit în 3 exemplare, din care :

- un exemplar la proprietar : SC „GOSCOMLOC” SA Huși ;
- un exemplar la Primăria Municipiului Huși ;
- un exemplar la expert.

Huși, 01 Noiembrie 2024

Evaluator autorizat,



Ec. MIHAI GHEORGHE

11



Anexa A

**FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE**  
**TEREN INTRAVILAN, NC 81125**

Mun.Huși, acces la Alecu Beldiman, jud.Vaslui

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFAȚĂ TEREN, mp	1.226	5.333	1.800	530	1.000
PREȚ UNITAR VÂNZARE, EUPO/mp		20	21	25	22
Criterii					
1. Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie(+/-5%/)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		20	21	25	22
2. Conditii de vanzare	schimb	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie(+/-5% oferta)		-0,20	-0,21	-0,25	-0,22
Pret corectat		20	21	25	22
3.Data vanzarii	nov.24	aug.24	aug.24	iun.24	mai.24
Corectie ( +/-0,15%/luna)		0,06	0,06	0,07	0,07
Pret corectat		20	21	25	22
4. Localizare	Zona D	Zona D	Zona D	Zona D	Zona D
Corectie +/- 10% diferenta zona		0	0	0	0
Pret corectat		19,86	20,85	24,82	21,85
5. CONSTRUCȚII EXISTENTE	nu	nu	nu	nu	nu
Corectie ( +/-10%/100mp )		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		19,86	20,85	24,82	21,85
6.CARACTERISTICI TEHNICE					
6.1.Forma	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată	Lotizabil
Corectie ( +/-5% )		0,00	0,00	0,00	0,44
6.2.Acces	Acces direct	Acces direct	Acces direct	Acces dublu	Acces direct
Corectie ( +/-5% )		0,00	0,00	-1,24	0,00
6.3.Sprafata teren/front	1226/32	5333/39	1800/30	530/25	1000/30
Corectie ( +/-5% )		0,99	1,04	-1,24	0,00
Pret corectat		20,85	21,89	22,34	22,28
7.DESTINATIA TERENULUI	Neconstruit	Neconstruit	Neconstruit	Neconstruit	Neconstruit
Corectie ( +/-10% )		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		20,85	21,89	22,34	22,28
8.UTILITATI DISPONIBILE	en.electrică,	en.electrică,	en.electrică,	en.electrică,	en.electrică,
Corectie per utilitate ( +/-5% )		0,00	0,00	-1,12	0,00
Pret corectat		20,85	21,89	21,22	22,28
9.CEA MAI BUNA UTILIZARE	Edilitar	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
Corectie ( +/-10% )		1,04	1,09	0,42	0,23
Pret corectat		21,89	22,99	21,65	22,52
Numar de corectii		3	3	6	3
Corectia totala bruta		8,65%	8,65%	-15,48%	2,29%
Valoarea adoptata: COMPARABILA D, corectia total cea mai mica				2,29%	
Curs de schimb la 31 Octombrie 2024			1 EURO =	4,9745 lei	
Valoarea unitară EURO/mp			22,52 EUR		
Valoarea unitară LEI/mp			112,00 lei		
Valoarea de piata a terenului intravilan, în cotă indiviză, suprafata de 1.226 mp			EURO	27.603	
			LEI	137.315	



Evaluator autorizat,  
ec.Mihai Gheorghe

JUDEȚUL VASLUI  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUSI  
Nr. 24423  
Ziua 02 Luna 09 An 2024

MIHAI GHEORGHE – EVALUATOR

Legitimatie ANEVAR Nr. 17619/2024

Cod Unic de Inregistrare 20824619

Adresa : jud.Vaslui, mun.Husi, str.Anton Sârbu, nr.40, cod postal 735100

Nr.24MG57 din 02 Septembrie 2024

Către:

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUSI

DOMNUL PRIMAR,

Referitor: Evaluare terenuri cu număr cadastral 80062 și 81125, situate în  
Cartier Dric din Mun Municipiul Husi, Județul Vaslui

Subsemnatul, Ec.MIHAI GHEORGHE – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu Legitimatia nr.17619/2024 cu Certificat asigurare profesionala nr.47838/09.01.2024 și Cod de Inregistrare Fiscala nr.20824619, în baza Notei de comandă nr.22845 din 19 August 2024, am intocmit două **Raport de evaluare** pentru două terenuri situate în Cartierul Dric din Municipiul Husi, din care:

- A. Teren intravilan, număr cadastral 80062, în suprafață de 1226 mp, proprietatea UAT – Municipiul Husi, cu valoarea de piață de **130.880 LEI**;
- B. Teren intravilan, număr cadastral 81125, în suprafață de 1226 mp, proprietatea SC „GOSCOMLOC” SA Husi, cu valoarea de piață de **130.880 LEI**.

Menționez următoarele :

- 1. Rapoartele de evaluare estimeaza **valoarea de piata** pentru tranzactionare;
- 2. Data estimarii valorii: **30 August 2024**;
- 3. Curs valutar la 30.08.2024: 1 EURO = 4,9769 lei si  
1 USD = 4,4906 lei;
- 4. Valoarea de piață a fost estimată la terenuri libere, prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare ANEVAR.

Vă trimitem anexat :

- *Raportul de evaluare nr.24MG57 din 02 Septembrie 2024, conține 25 file și*  
*Raportul de evaluare nr.24MG58 din 02 Septembrie 2024, conține 27 file.*

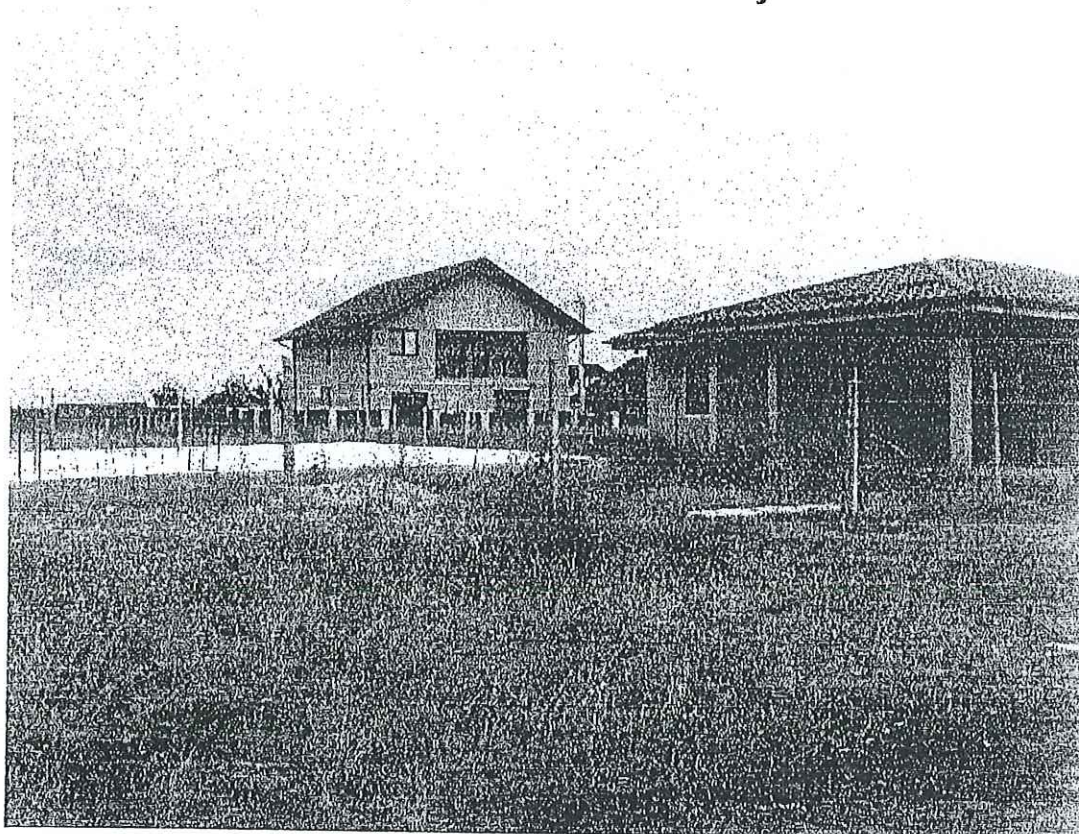


Evaluator autorizat,  
Ec.MIHAI GHEORGHE



# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN CURȚI-CONSTRUCȚII



**Adresa:** Jud. Vaslui, Municipiul Huși, NC 81125 – Mun. Huși

**Proprietar :** S C „ GOSCOMLOC” SA Huși, Str Ștefan cel Mare, Nr.18, bl.L4, Parter

**Solicitant:** Primăria Municipiul Huși, Str 1 Decembrie, Nr.9

**Destinatar:** UAT - Municipiul Huși Str 1 Decembrie, Nr.9

**Raport de evaluare Nr.24MG57 din 02 Septembrie 2024**

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului .*

## Cuprins

Capitolul I - Introducere .....	3
Paragraful 1 - Sinteza Raportului de evaluare .....	3
Paragraful 2 - Certificarea valorii .....	4
Capitolul II - Termenii de referință ai evaluării.....	5
Paragraful 1 - Identificarea proprietarului.....	5
Paragraful 2 - Identificarea si declaratia evaluatorului .....	5
Paragraful 3 - Obiectul, Scopul si Utilizarea evaluarii .....	5
Paragraful 4 - Definirea valorii.....	6
Paragraful 5 - Modul de exprimare a valorii.....	6
Paragraful 6 - Drepturile de proprietate evaluate .....	6
Paragraful 7 - Documentatia si legislatia pentru evaluare.....	7
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	7
Paragraful 8 - Ipoteze și restricții.....	8
Restricții de utilizare, distribuire sau publicare.....	10
Paragraful 9 - Data inspectiei si data evaluarii.....	10
Capitolul III - PREZENTAREA DATELOR.....	11
Paragraful 1 - Identificarea fizică și legală a proprietății.....	11
Paragraful 2 - Analiza datelor despre localitate .....	11
Paragraful 3 - Zona de amplasare .....	12
Paragraful 4 - Studiu de vandabilitate .....	12
Paragraful 5 - Cea Mai Bună Utilizare(CMBU) .....	13
Capitolul IV - EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	14
Paragraful 1 - Abordari in evaluare .....	14
Paragraful 3 - Evaluarea terenului .....	15
Capitolul V - CONCLUZII .....	17
Capitolul VI - ANEXE.....	18
Fișa de prezentare și evaluare, Anexa A .....	18
Fotografii ale proprietății .....	18
Actele de proprietate ale bunului imobil.....	18
Oferte de preț a terenurilor .....	18





## Capitolul I - Introducere

### Paragraful 1 – Sinteza Raportului de evaluare

EXPLICAȚII	DATE		
Raport de evaluare	Nr. 24MG57 din 02 Septembrie 2024		
Destinatarul lucrării:	U.A.T.- Municipiul Huși, Str 1 Decembrie, nr. 9, Jud. Vaslui		
Solicitantul lucrării:	Primăria Mun.Huși, Str 1 Decembrie nr. 9, Județul Vaslui		
Proprietar:	SC „GOSCOMLOC” SA Huși, Cod Fiscal 840385		
Angajament	Nota de comandă nr.22.845/19.08.2024 – Primăria Mun.Huși		
Obiectul evaluării	Prezentul raport de evaluare se referă la Imobil - TEREN INTRAVILAN cu suprafața de 1.226 mp, cu NC 81125, situat în Municipiul Huși, cu acce la Strada Alecu Beldiman, Jud.Vaslui		
Scopul evaluării:	Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață, în vederea tranzacționării		
Date privind evaluarea	Data inspecției: 28 August 2024		
	Data de referință: 30 August 2024		
Curs valutar BNR la 30 August 2024	1 EURO = 4,9769 LEI; 1 USD = 4,4906 LEI		
Baza evaluării	<p>Metodologia utilizată este cea corespunzătoare legislației în vigoare la data efectuării lucrării și terminologiei de specialitate prevăzută de Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2022:</p> <p>SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)</p> <p>SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</p> <p>SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)</p> <p>SEV 103 - Raportare (IVS 103)</p> <p>SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)</p> <p>SEV 105 - Abordări și metode de evaluare</p> <p>SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) SEV 400 - Verificarea evaluării</p> <p>Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:</p> <p>GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile</p> <p>Glosar; Abrevieri; Cod de etică a profesiei de evaluator autorizat, apelându-se la estimarea unei “valori de piață” așa cum este ea definită în standardul de evaluare ANEVAR.</p>		
Valoarea de piață Teren intravilan 1.226 mp	Număr cadastral NC 81125	Categorie folosință Curți-construcții	130.880 LEI sau 26.298 EURO



## Capitolul II - Termenii de referință ai evaluării

### Paragraful 1 - Identificarea proprietarului

**Proprietar:** SC GOSCOMLOC SA Huși, cu sediul în Municipiul Husi, str.Ștefan cel Mare, nr.19, bl.L4, Parter, Județul Vaslui, cu Număr de înmatriculare Registrul Comerțului Vaslui J37/152/2000 și Codul Unic de Identificare 840385.

**Imobil:** Teren intravilan cu suprafața de 1.226 mp, situat Zona Dric III a Municipiul Husi, cu acces la Strada Alecu Beldiman, Județul Vaslui.

### Paragraful 2 - Identificarea si declaratia evaluatorului

**Evaluator:** ec.MIHAI GHEORGHE, domiciliat în mun.Husi, str.Anton Sirbu, nr.40, jud.Vaslui, membru titular ANEVAR cu Legitimația nr.17619/2024 și expert judiciar atestat de Ministerul Justiției cu Legitimația nr.13641-5112/2000, înscris cu Certificat de Înregistrare Fiscală prin Codul de Înregistrare Fiscală(C.I.F.) 20824619/2007 și cu asigurare de răspunere profesională la A.O.N. România cu Certificat nr.47838/09.01.2024.

**Declaratie :** Evaluatorul este neutru și își asuma întreaga responsabilitate a lucrării de evaluare prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare stabilite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, recomandărilor și materialul bibliografic de specialitate.

### Paragraful 3 - Obiectul, Scopul si Utilizarea evaluării

#### Obiectul evaluării:

Imobil – Teren intravilan supus evaluării în suprafață de 1.226, situat în Municipiul Huși, , Județul Vaslui, proprietatea SC GOSCOMLOC SA Huși, în prezent este teren fără construcții.

#### Scopul evaluării:

Estimarea valorii de piață a Terenului intravilan 1.226 mp, în baza Notei de comandă nr.22.845/19.08.2024, emisă de Primăria Mun.Huși, în vederea tranzacționării. Valoarea de piață a fost estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare ANEVAR la terenul intravilan liber.

#### Utilizarea evaluării:

Evaluarea finalizată în prezentul Raport de evaluare este utilizată exclusiv pentru estimarea valorii de piață a imobilului. mai sus menționat , valoare necesară clientului pentru o posibilă tranzacționare(schimb).

Utilizatorii prezentului Raport de evaluare sunt: proprietarul SC „GOSCOMLOC” SA Huși, în calitate de vânzător și posibili cumpărători.

Evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate pentru orice altă utilizare a concluziilor prezentului Raport de evaluare.





#### Paragraful 4 – Definirea valorii

Estimarea unei valori adecvate pentru proprietatea imobiliară menționate mai sus, în scopul unei viitoare tranzacționări, într-un cadru mediatizat și dirijat.

Tipul de valoare adecvată conform scopului evaluării este *“valoarea de piață”*.

Evaluarea s-a efectuat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 și a prevederilor din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ – Administrația publică locală.

**Definiția valorii de piață:** *“Valoare de piață este mărimea estimată pe care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”*

Principiile de evaluare pe care se bazează metodele alese în urma analizei proprietății de evaluat și a pieței sale specifice sunt:

- principiul cererii și ofertei care susține că prețul proprietății variază direct, dar nu neapărat proporțional atât cu cererea cât și cu oferta;
- principiul substituției care aplicat metodei comparațiilor directe arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil;
- principiul echilibrului conform căruia relația între teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru pentru ca o proprietate să reflecte valoarea de piață reală;
- conceptul de cea mai bună utilizare, care se bazează pe modul în care cumpărătorii și vânzătorii își fixează prețurile pentru proprietăți, bazate pe concluziile lor legate de cea mai profitabilă folosire a zonei sau a proprietății dintre utilizările legal permise și fizic posibile;
- principiul anticipației care încubă perceperea valorii ca fiind creată de perspectiva unor beneficii viitoare.

#### Paragraful 5 – Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în LEI, în condițiile unei *plăți integrale* în numerar sau virament bancar, la data de referință **30 August 2024**, cât și într-un interval de timp limitat, în cazul în care condițiile specifice pentru evaluare prezenta nu au suferit modificări semnificative.

#### Paragraful 6 – Drepturile de proprietate evaluate

În condițiile unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar. În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturi depline.

Imobilul – Teren intravilan în suprafață de 1.226 mp, categoria de folosință: curți-construcții,



se află în proprietatea SC „GOSCOMLOC” SA Huși, înscris în Inventarul bunurilor imobile, dobândit prin Hotărâre Judecătorească nr.768/2023 din 08.12.2023 emisă de Judecătoria Huși și Hotărâre Judecătorească nr.179/F din 27.10.2021 emisă de Tribunalul Vaslui, intabulat conform Extras de Carte Funciara nr.81125/27.08.2024 – OCPI Vaslui

## **Paragraful 7 – Documentatia si legislatia pentru evaluare**

### **Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

- Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante;
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

### **Materialul documentar care a stat la baza efectuării expertizei :**

- Extras de Carte Funciara nr.81125 - UAT Husi;
- Fotografii realizate cu ocazia inspecției;
- Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare:
  - Informații privind istoricul proprietății;
  - Publicații de specialitate;
  - Agenții imobiliare;
  - Baza proprie de date.

### **Legislatia si standarde privind reevaluarea cladirilor :**

- O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ – Administrația publică locală;
- Legea nr.85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat,;
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicata;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:
  - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
  - SEV 102 - Implementarea;
  - SEV 103 - Raportare;
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
  - SEV 400 - Verificarea evaluărilorsi
  - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.





### Natura și sursa informațiilor utilizate

#### *Informații primite de la client*

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate, extrase carte funciară, alte documente; suprafețele terenului au fost preluate din respectivele documente;
- gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor;
- istoricul proprietății;
- scopul evaluării;

#### *Informații colectate de evaluator*

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;

## **Paragraful 8 - Ipoteze și restricții**

### Ipoteze limitative:

- Evaluatorul a examinat Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizată de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate
- Evaluatorului nu-i revine nicio responsabilitate privind situația juridică a proprietății imobiliare evaluate, proprietarul având întreaga răspundere pentru datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, fapt pentru care se presupune că actele de proprietate sunt valabile, iar proprietatea imobiliară în speță poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Aspectele juridice legate de proprietatea imobiliară evaluată se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost luate în considerare fără a se efectua verificări sau investigații suplimentare.
- Se presupune că deținerea și administrarea proprietății imobiliare se face cu responsabilitate, în scopul celei mai bune utilizări.
- Informațiile furnizate de terți sunt luate în considerare, însă fără ca evaluatorul să poată avea o garanție asupra acurateței acestora.
- Situația proprietății imobiliare de la data evaluării și scopul evaluării au determinat selectarea metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora.
- Se presupune că proprietatea imobiliară și exploatarea acesteia nu contravin în niciun fel reglementărilor legale, inclusiv cele privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când



astfel de situații sunt expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport de evaluare.

- Suprafața terenului care face obiectul acestui raport de evaluare a fost preluată din documentația pusă la dispoziție de solicitant, fără a se întreprinde la data inspecției măsurători suplimentare.
- La data inspecției nu au fost făcute observații privind contaminarea proprietății imobiliare în speță sau a celor vecine, în aceste condiții considerând ca imobilul evaluat se află în condiții normale, respectând reglementările privind mediul înconjurător.
- Evaluatorul consideră că premisele și estimările avute în vedere la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile ținând cont de datele și informațiile disponibile la data evaluării;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului de evaluare s-a făcut ținând seama de posibilitățile și limitele fiecăreia dintre ele.
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind analizate și înțelese ținând cont și de metodele folosite pentru obținerea lor;
- Deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a lui, nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile prestabilite.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, referitor la proprietatea imobiliară evaluată, în afara cazului când acest lucru a fost convenit, în scris.
- Estimările din raportul de evaluare sunt bazate pe caracteristicile pieței specifice de la data evaluării și pe stabilitatea economiei într-un viitor previzibil și, prin urmare, acestea se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

**Ipotezele speciale** definite pentru acest raport de evaluare sunt următoarele:

- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție (anexe, relevee, planuri, extrase CFI, documentație cadastrală) și indicate de proprietar/beneficiar care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granielor proprietăților; Planurile, schitele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în aceasta privință;
- Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb).





### Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

### **Paragraful 9 – Data inspecției și data evaluării**

Inspectia Terenului intravilan s-a făcut la data de 28 August 2024, iar estimarea valorii s-a făcut la data de **30 August 2024**.

Raportul de evaluare a fost elaborat în perioada 28 August – 02 Septembrie 2024, incluzând culegerea datelor, inspecția, evaluarea și redactarea.

Valoarea este raportată în LEI la data de **30 August 2024**, data la care cursul valutar comunicat de BNR: 1 EURO = 4,9769 lei și 1 USD = 4,4906 lei.



### Capitolul III – PREZENTAREA DATELOR

#### Paragraful 1 - Identificarea fizică și legală a proprietății

Terenul intravilan analizat, care face obiectul acestui Raport de evaluare, este proprietatea SC GOSCOMLOC SA Husi, intabulat drept de proprietate, prin Hotărâre judecătorească nr.179F/ din 27.10.2021 emisă de Tribunalul Vaslui.

Terenul intravilan, curți-construcții, este situat în Zona D a Municipiul Husi, Județul Vaslui, în suprafață de 1.226 mp, cu echipare tehnico-edilitara a zonei : energie electrica, gaze lichefiate, alimentare cu apa si canalizare, transport rutier si rețele de telefonie fixa si mobila, are urmatoarele caracteristici:

##### a.1). Caracteristici

Indicator	Nivel indicator
Denumire obiectiv	Teren curti-construcții
Adresa	Mun.Husi, cu acces la Strada Alecu Beldiman
Vecinătăți	-NV : Corp proprietate NC 81124 Goscomloc -NE : Corp proprietate NC 81124 Goscomloc -SE : Corp proprietate NC 80063 UAT Husi -SV : Str.Alecu Beldiman și NC 79570 UAT Husi
Nr.cadastral	81125 UAT Husi
Categoria localitatii	Municipiu
Caracteristica economica	Activitate industriala si agricola
Rețele de transport	Transport rutier

##### a.2). Trasaturile amplasamentului

1.Topografia	
-configuratia terenului	Patrulater regulat
-amplasamentul	Suprafata plana
2.Dimensiuni	
-suprafata totala a terenului	1.226 mp
- lungimea la fatada	8,934 m
- adancimea maxima	36,844 m
- suprafata ocupata de constructii	0 mp
- grad ocupare cu constructii	0%

#### Paragraful 2 - Analiza datelor despre localitate

Din analiza documentelor am constatat că imobilul care face obiectul expertizei de evaluare se află amplasate pe teritoriul administrativ al Municipiului Huși - în intravilan.

Municipiul Huși, al treilea oraș ca mărime al județului Vaslui, este situat într-o depresiune cu același nume, în zona de contact a Podișului Central Moldovenesc cu Dealurile Fălciului, la o altitudine de 120 m, înprejmuit de dealuri domoale plantate cu vii și livezi.



Este legat de rețeaua de localități a țării prin: - drumul european E 581/DN24, pe ruta Bârlad-Crasna- Huși-Albița, DN28 în direcția Huși - Iași.

Din punct de vedere economic, Municipiul Huși are potențial agricol consistent și în expansiune, în noua structură a formei de proprietate, iar industria este reprezentată de industria ușoară (textile și încălțăminte), precum și comerțul și construcțiile civile.

Caracteristic zonei este activitatea legată de producerea vinurilor din plantațiile de viță de vie, de confecții și încălțăminte în ateliere de producție.

### **Paragraful 3 – Zona de amplasare**

#### **Artere de circulație**

Proprietatea imobiliară cu acces la Strada Alecu Beldiman și are în vecinătate terenuri libere proprietatea SC GOSCOMLOC SA Huși și Proprietatea UAT Huși.

#### **Caracterul edilitar**

Terenul curți-construcții se afla în Zona "D" a Municipiului Huși, în care predomină construcții rezidențiale, case de locuit cu regim de înălțime P+E, construcțiile fiind edificate după anul 1989. Gradul de ocupare a terenurilor este de 20% - 50% și sunt asigurate toate utilitățile existente din zona.

#### **Utilități edilitare**

Zona dispune de toate utilitățile necesare locuințelor și anume: alimentare cu apă și canalizare, racord la rețeaua de gaze și energie electrică, drumuri de acces și telefonie fixă și mobilă.

Amplasarea imobilului în zona "D" a Municipiului Huși, cu acces auto și pietonal, cu utilitățile publice existente, sunt factori care favorizează achiziția unui astfel de imobil să fie o investiție bună, fără a se prevedea o creștere a valorii de piață în viitor.

În concluzie, evaluatorul consideră că realizarea unei investiții imobiliare în zona prezentată este atractivă pentru orice investitor sau cumparator.

### **Paragraful 4 – Studiu de vandabilitate**

#### **Identificarea pietei și proprietății**

Definiția pietei: "O Piață este mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cunaparatori și vânzatori, printr-un mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cunaparatori și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a pretului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale" (cf. SEV 100 – Cadrul general).

Evaluatorul trebuie să verifice la tranzacționare bunurilor dacă aceste sunt nepartinitoare și nu sunt cele determinate de un anumit vânzător sau cunaparator.

Piața imobiliară specifică este conformă tipului de utilizare, respectiv comercială, este o piață urbană pe care activează agenți economici/ persoane fizice din din municipiu, din județ și din țară.



Imobilul evaluat se afla în Zona D a municipiului Huși, în care din punct de vedere a cererii și ofertei actuale, pot concluziona ca piața este una a cumpărătorului, în condițiile în care cererea de astfel de proprietăți este mică, iar oferta este mare, aceasta influențând în mod direct prețurile de vânzare a terenurilor.

Precizare: Terenul curți-construcții, face parte din patrimoniul SC GOSCOMLOC SA Huși, iar tranzacționarea se face în condiții speciale.

#### **Analiza cererii și ofertei**

Cererea reprezintă numărul de bunuri(imobile) de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață într-un anumit interval de timp. Mărimea cererii determină atractivitatea unei proprietăți. La data evaluării estimez că cererea de terenuri libere este în scădere.

Oferta reprezintă numărul de bunuri(imobile) de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață într-un anumit interval de timp.

La data evaluării estimez că oferta de terenuri în zona D este în stagnare/scădere.

#### **Paragraful 5 – Cea Mai Bună Utilizare(CMBU)**

Conceptul de CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) este fundamentat de piața imobiliară. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) - Utilizarea unui activ(imobil) care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) a construcției – estimez că cea mai probabilă și profitabilă utilizare este cea actuală de Teren curți-construcții.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) a terenului – posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât cel folosit în prezent este posibilă, deoarece este vorba de un lot neocupat de construcții, care este înconjurat de terenuri libere.





## Capitolul IV – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

### Paragraful 1 - Abordari in evaluare

Procesul de evaluare cuprinde proceduri coerente si ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii.

Evaluarea reprezinta o opinie sau o concluzie emisa pe baza unei analize minutioase referitoare la natura, calitatea, valoarea si utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietati imobiliare, exprimata de o persoana impartiala, specializata in analiza si evaluarea proprietatilor imobiliare.

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 si a reglementarilor ANEVAR, exista trei tipuri de abordari in evaluare:

**Abordarea prin piata** ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

**Abordarea prin cost** ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, daca costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

**Abordarea prin venit** ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

Valoarea de piata a terenului intravilan se poate estima prin aplicarea metodelor de evaluare specifice celor trei abordari, din care este aplicabilă Abordarea prin piață, respectiv:

- Metoda comparatiei directe a vanzarilor

**Metoda comparațiilor vânzărilor** își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare. S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație.

Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută (exprimată ca procent din prețul devânzare) cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.



### Paragraful 3 - Evaluarea terenului

Estimarea valorii terenului se face prin aplicarea a 6 metode :

Metoda alocării (proportiei) : în mod normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății.

Metoda extractiei : valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin scăderea contribuției construcțiilor.

Metoda parcelării : parcelarea este cea mai bună utilizare și există date de comparație.

Metoda reziduală : această tehnică este bazată pe principiul echilibrului și a conceptului de contribuție care se referă la echilibrul factorilor de producție.

Metoda capitalizării rentei de bază (chiria) : suma plătită pentru dreptul de utilizare.

Metoda comparației directe : prețurile tranzacțiilor la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau deosebiri cu elementele de comparație a proprietății subiect.

Pentru terenul propus a fi evaluat este aplicabilă Metoda comparației directe.

**Metoda comparație directe** constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) ale proprietăților imobiliare identice sau similare cu cea evaluată, pentru a exprima o opinie privind valoarea de piață.

Nr crt	Pretul in EURO	Suprafata mp	Descriere	Pret EURO/mp
1	159.000	5300	Teren intravilan cu suprafața de 5300 mp, poate fi lotizat în 2 parcele, situat în zona Recea a Municipiului Huși, cu acces spre Căminul de bătrâni și la Sos. Huși-Stăniilești, stradă asfaltată, cu toate utilitățile la gard.	30
2	106.667	5.333	Teren intravilan cu suprafața de 5.333 mp, cu deschidere de 38,94 m, situat în zona Recea, cu acces la Sos. Huși - Pogănești, cu toate utilitățile la 200 m.	20
3	37.800	1.800	Teren intravilan cu suprafața de 1.800 mp, situat în zona Saca a Municipiului Huși, cu acces la strada Saca, stradă asfaltată, cu toate utilitățile la gard.	21
4	13.000	530	Teren intravilan cu suprafața de 530 mp, cu deschidere de 25 m, situat în zona Dric, cu acces la stradă asfaltată și la drum privat de 6 m lățime, cu toate utilitățile lângă teren.	25
5	198.000	9.000	Teren intravilan cu suprafața de 9000 mp, se poate lotiza în parcele de 400 și 500 mp, situat în zona Șara a Municipiului Huși, cu acces la stradă petruită, cu toate utilitățile la 300 m.	22

#### Analiza ofertelor

	EURO/mp	
	20	Mimim
	30	Maxim
	23	Mediana

Elementele pe baza cărora se fac comparațiile și ajustările (corecțiile) sunt luate din piață și reflectă ceea ce cumpărătorii consideră a fi cauze ale diferențelor de preț pe care sunt dispusi să le plătească.

Dacă proprietățile imobiliare comparabile sunt superioare subiectului într-o anumită





caracteristica a lor, atunci pretul acestor imobile este corectat in minus, iar daca caracteristicile acestor imobile sunt inferioare subiectului, corectia este pozitiva, astfel:

Pretul proprietatii comparabila +/- corectii = valoare proprietate evaluata.

Metoda prin comparatia directa a vanzarilor presupune stabilirea elementelor de comparatie, astfel pentru evaluarea locuintei au fost strabiliate urmatoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- conditii de vanzare;
- data vanzarii;
- localizarea;
- suprafata;
- forma și topografia;
- destinația;
- utilități disponibile;
- cea mai bună utilizare.

Evaluarea terenului s-a efectuat conform Fisei de prezentare si evaluare Anexa A, din care rezulta urmatoarele:

Valoarea de piata a Terenului,  $V_{\text{teren}} = 130.880 \text{ LEI}$  sau  $26.298 \text{ EURO}$ .



## Capitolul V – CONCLUZII

Terenul intravilan curți-construcții în suprafața de 1.226 mp, situat în Municipiul Huși, cu acces la Strada Alecu Beldiman, Județul Vaslui, din patrimoniul SC „GOSCOMLOC” SA Huși, la data de **30 August 2024**, are valoarea de piață în suma de **130.880 lei**, respectiv **26.298 EURO**, după cum urmează:

<i>Explicatii</i>	<i>Categorie folosință</i>	<i>Suprafața terenului</i>	<i>Numar cadastral</i>	<i>Zona localitatii</i>	<i>Valoarea de piață</i>
Teren intravilan	Curți-construcții	1.226 mp	NC 81125	D	130.880 LEI

Prezentul Raport de evaluare a fost întocmit în 3 exemplare, din care :

- un exemplar la proprietar : SC „GOSCOMLOC” SA Huși ;
- un exemplar la Primăria Municipiului Huși ;
- un exemplar la expert.

Huși, 02 Septembrie 2024



Evaluator autorizat,  
Ec.MIHAI GHEORGHE



## Capitolul VI – ANEXE

Fișa de prezentare și evaluare, Anexa A

Fotografii ale proprietății

Actele de proprietate ale bunului imobil

Oferte de preț a terenurilor



Anexa A

## FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE

## PRIN METODA COMPARATIE DIRECTE

Mun.Huși, acces la Alecu Beldiman, jud.Vaslui

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFAȚĂ TEREN, mp	1.226	5.333	1.800	530	1.000
PREȚ UNITAR VÂNZARE, EUPO/mp		20	21	25	22
Criterii					
1. Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie(+/-5%/)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		20	21	25	22
2. Conditii de vanzare	schimb	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie(+/-5% oferta)		-0,20	-0,21	-0,25	-0,22
Pret corectat		20	21	25	22
3.Data vanzarii	sept.24	aug.24	aug.24	iun.24	mai.24
Corectie ( +/-0,15%/luna)		0,03	0,03	0,11	0,13
Pret corectat		20	21	25	22
4. Localizare	Zona D	Zona D	Zona D	Zona D	Zona D
Corectie +/- 10% diferenta zona		0	0	0	0
Pret corectat		19,83	20,82	24,86	21,91
5. CONSTRUCTII EXISTENTE	nă	nă	nă	nă	nă
Corectie ( +/-10%/100mp )		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		19,83	20,82	24,86	21,91
6.CARACTERISTICI TEHNICE					
6.1.Forma	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată	Lotizabil
Corectie ( +/-5% )		0,00	0,00	0,00	0,44
6.2.Acces	Acces direct	Acces direct	Acces direct	Acces dublu	Acces direct
Corectie ( +/-5% )		0,00	0,00	-1,24	0,00
6.3.Sprafata teren/front	1226/32	5333/39	1800/30	530/25	1000/30
Corectie ( +/-5% )		0,00	0,00	-1,24	0,00
Pret corectat		19,83	20,82	22,38	22,35
7.DESTINATIA TERENULUI	Neconstruit	Neconstruit	Neconstruit	Neconstruit	Neconstruit
Corectie ( +/-10% )		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		19,83	20,82	22,38	22,35
8.UTILITATI DISPONIBILE	en.electrică, apă-canal, gaze neracordate	en.electrică, apă-canal, gaze, neracordate	en.electrică, apă-canal, gaze, neracordate	en.electrică, apă-canal, gaze, la gard	en.electrică, apă-canal, gaze, neracordate
Corectie per utilitate ( +/-5% )		0,00	0,00	-1,12	0,00
Pret corectat		19,83	20,82	21,26	22,35
9.CEA MAI BUNA UTILIZARE	Edilitar	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Comercial
Corectie ( +/-10% )		0,99	1,04	0,43	-0,89
Pret corectat		20,82	21,86	21,68	21,45
Numar de corectii		3	3	6	3
Corectia totala bruta		3,94%	3,94%	-15,31%	-2,54%
Valoarea adoptata: COMPARABILA D, corectia total cea mai mica				-2,54%	
Curs de schimb la 30 August 2024			1 EURO =	4,9769 lei	
Valoarea unitară EURO/mp			21,45 EUR		
Valoarea unitară LEI/mp			106,75 lei		
Valoarea de piata a terenului intravilan, în cotă indiviză, suprafața de 1.226 mp			EURO	26.298	
			LEI	130.880	

Evaluato: autorizat,  
ec-Mihai



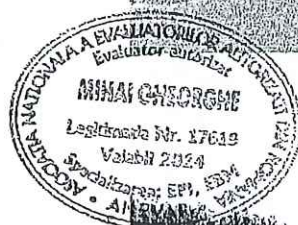
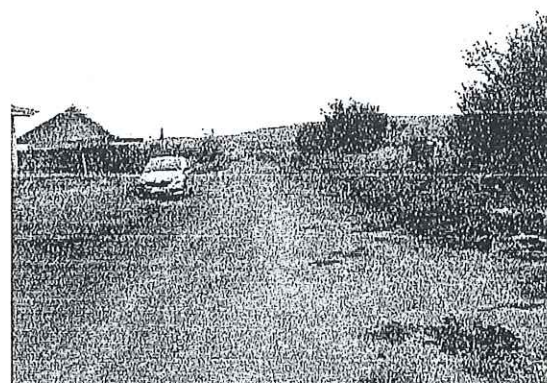
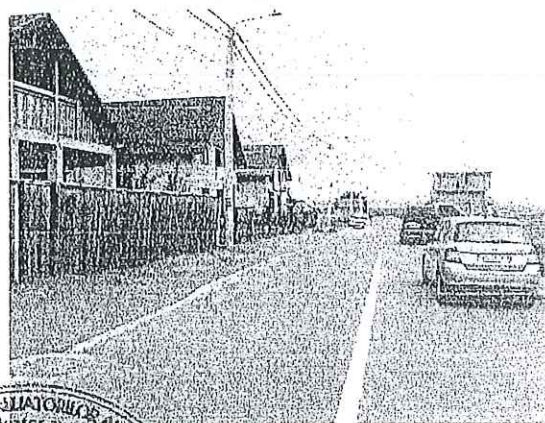
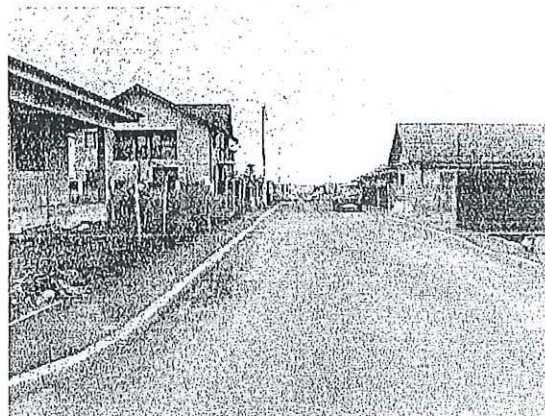
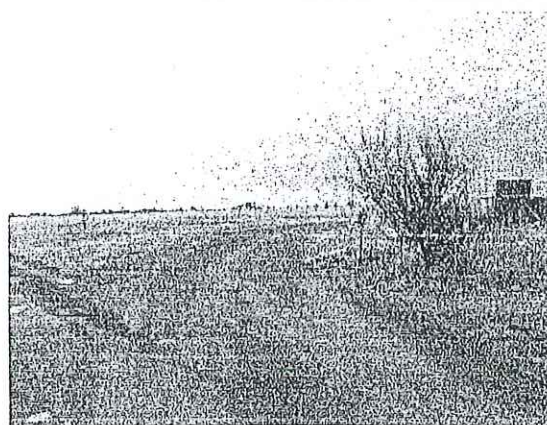
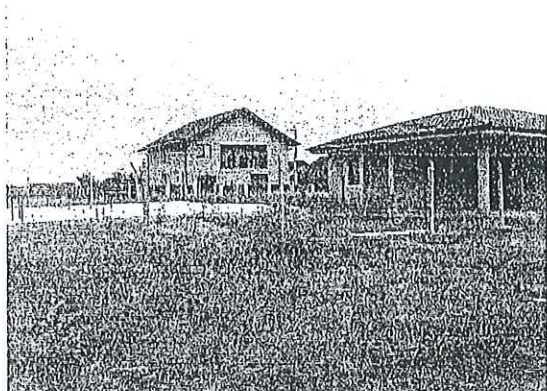
[Tastați aici]

Evaluator autorizat: Ec. MIHAI GHEORGHE  
Raport de evaluare Imobil

Client: PRIMĂRIA MUN. HUȘI  
Imobil: Teren intravilan GOSCOMLOC SA

Imobil: TEREN INTRAVILAN, NC 81125

Mun. Huși, acces la Str. Alecu Beldiman, Jud. Vaslui







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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 81125 Husi

Nr. cerere 59490  
Ziua 27  
Luna 08  
Anul 2024

Cod verificare  
100174744468



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Husi, Jud. Vaslui

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	81125	1.226	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>46132 / 09/07/2024</b>		
Act Notarial nr. 2066, din 08/07/2024 emis de MACOVEI STEFAN ALEXANDRU;		
B1	Se înființează cartea funciara 81125 a imobilului cu numărul cadastral 81125 / UAT Husi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 70954 înscris în cartea funciara 70954;	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 768/2023, din 08/12/2023 emis de JUDECATORIA HUSI; Hotarare Judecatoreasca nr. 179/F, din 27/10/2021 emis de TRIBUNALUL VASLUI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
	1) SC GOSCOMLOC SA, CIF:840385	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 70954/Husi, inscrisa prin incheierea nr. 16262 din 08/03/2024;		

**C. Partea III. SARCINI .**

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



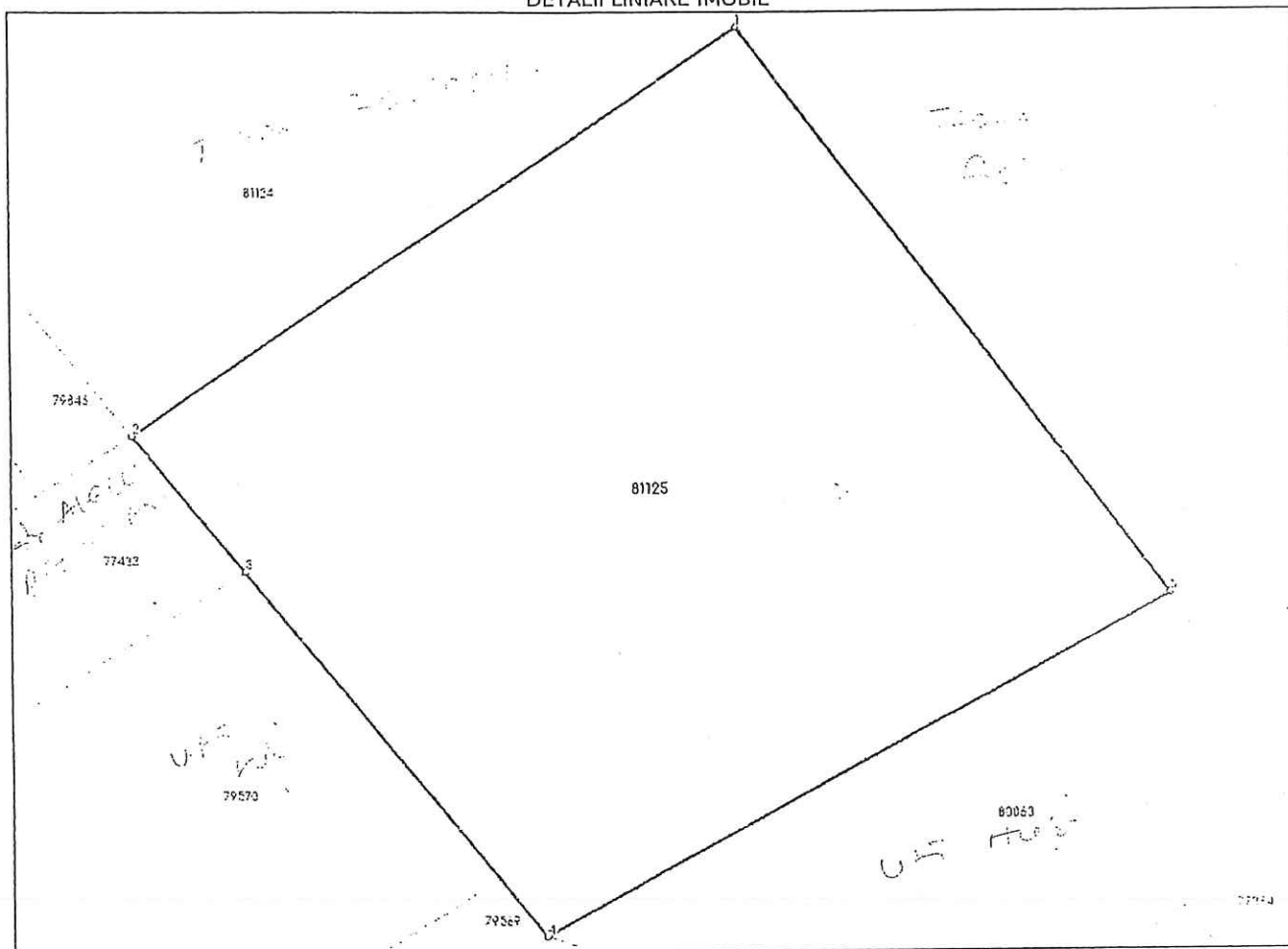
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
81125	1.226	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.226	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.844
2	3	8.934
3	4	23.618
4	5	35.769
5	1	35.744

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/08/2024, 08:33



Postat 08 august 2024

Teren Husi cartier Recea

30 €

PromoveazăReactualizează

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 5 300 m²

Descriere

Teren de vânzare în Huși, suprafață 5300 m2, cu, cale de iar cealaltă cale de acces spre soseaua Huși - Stanilești. zero-sapte-sase-patru-doi-doi-sapte-doi-trei-cinci

Postat 29 iulie 2024

Teren de vanzare, zona Recea, Husi, jud. Vaslui

20 €

PromoveazăReactualizează

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 5 333 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

Teren intravilan de vanzare, in suprafata de 5333,33mp. 38,94m la Soseaua Husi - Pogănești.

ID: 273311706Vizualizări: 131



Postat 28 iulie 2024

Teren intravilan

21 €

Prețul e negociabil

PromoveazăReactualizează

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 1 800 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

Vand 1800 mp teren intravilan situat pe strada Saca. Te sunt la limita terenului. Ideal pentru constructii. Alte de

ID: 260025090Vizualizări: 1240

25 €/m²

Dimensiuni deschidere 25 m

Teren intravilan de vanzare, în zona Drie, din Huși, perfect drept, acces din strada asfaltată, toate utilitățile lângă teren, drum privat de 6m lățime.

Parcela de 530mp cu deschidere de 20m la strada privată lățea de 6m și 25m adâncime.

Pret 13000 euro la plată integrală

Pret 14000 euro cu 50% avans și diferența în 12 luni.

Pentru mai multe detalii vizitare imobil luați legătura cu dl. Bran Alexandru, consilierul nostru imobiliar ce promovează această ofertă la numărul de telefon 0745.200.704

Postat 10 august 2024

Teren intravilan centru Huși zona liniștită, centrală, ideală ptr casa

40 000 €

PromoveazăReactualizează

- Persoana fizică
- Suprafața utilă: 806 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

Pretul este 40.000 Euro

Parcela 1 de 806 metri, teren situat în INTRAVILAN HUSI, STR. VITICULTURII 18, cu toate facilitățile la drumul principal

ID: 273689244Vizualizări: 161

Vand teren husi

Vaslui, Husi Vezi pe hartă

33 EUR



Specificatii

Suprafata terenului1700.0 m²

Descriere

1700 mp de teren intravilan in zona Dobrina, la ultima bariera pe partea dreapta., suprafata totala: 1700 Publi24\_19474342

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

Teren intravilan de vanzare

33 EUR negociabil

Descriere

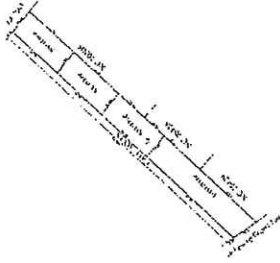
Teren intravilan 3368 mp. într-o zonă în continuă dezvoltare, excelent pt. orice , lângă blocurile ANL DOBRINA Publi24\_1704630928

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

De vânzare teren intravilan în Municipiul Huși

Vaslui, Husi Vezi pe hartă

30 EUR negociabil



Descriere

Terenul este situat în zona RECEA, Strada Episcop Grigore Leu. Publi24\_1716815359

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

Postat 29 mai 2024

Lot terenuri intravilan

22 €

Pretul e negociabil  
PROMOVEAZĂReactualizează

- Persoana fizică
- Suprafața utilă: 9 000 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

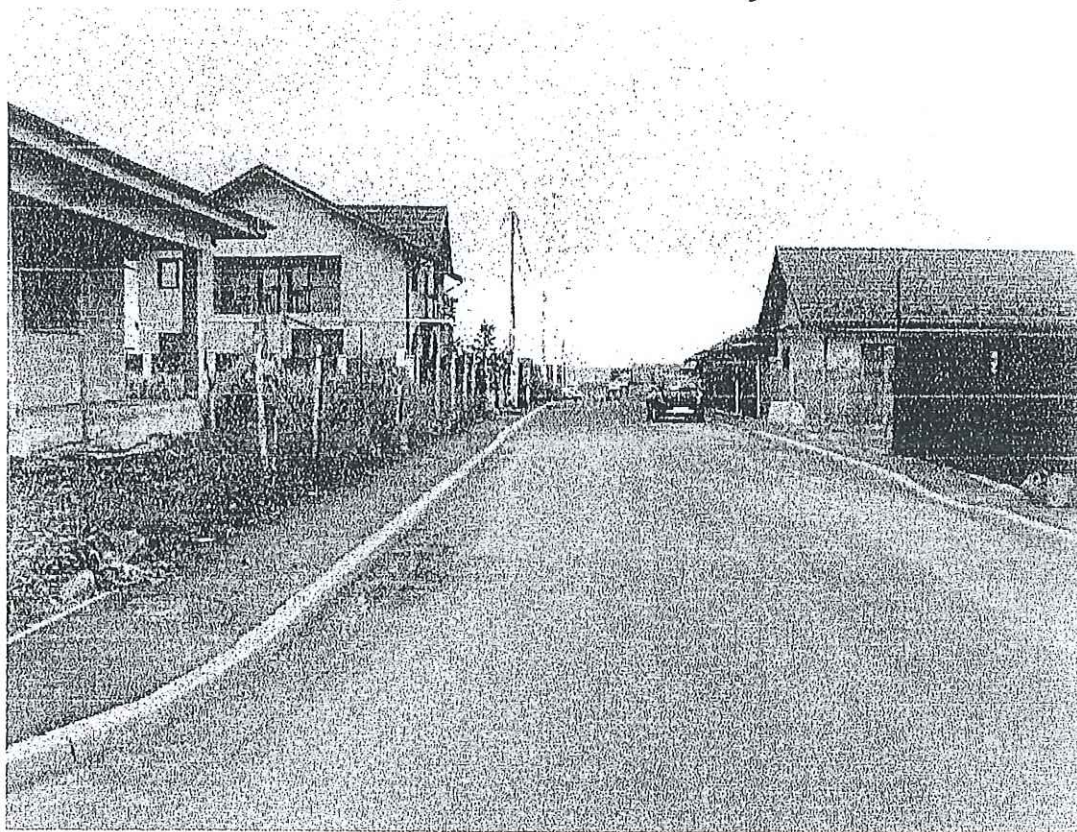
Persoană fizică vinde loturi de teren cuprinse între 400 și 500 mp situate în municipiul Huși zona Șara. Zonă liniștită, cu multă verdețură cu utilitățile la limita lor sau în apropierea lor. Pentru mai multe detalii vă rog sunați la numărul 0744630928.



# **RAPORT DE EVALUARE**

## **TEREN INTRAVILAN**

### **CURȚI-CONSTRUCȚII**



**Adresa:** Jud. Vaslui, Municipiul Huși, NC 80062 – Mun.Huși

**Proprietar :** UAT - Municipiul Huși Str 1 Decembrie, Nr.9

**Solicitant:** Primăria Municipiul Huși, Str 1 Decembrie, Nr.9

**Destinatar:** UAT - Municipiul Huși Str 1 Decembrie, Nr.9

**Raport de evaluare Nr.24MG58 din 02 Septembrie 2024**

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului .*



## Cuprins

Capitolul I - Introducere .....	3
Paragraful 1 - Sinteza Raportului de evaluare .....	3
Paragraful 2 - Certificarea valorii .....	4
Capitolul II - Termenii de referință ai evaluării .....	5
Paragraful 1 - Identificarea proprietarului .....	5
Paragraful 2 - Identificarea și declarația evaluatorului .....	5
Paragraful 3 - Obiectul, Scopul și Utilizarea evaluării .....	5
Paragraful 4 - Definirea valorii .....	6
Paragraful 5 - Modul de exprimare a valorii .....	6
Paragraful 6 - Drepturile de proprietate evaluate .....	6
Paragraful 7 - Documentația și legislația pentru evaluare .....	7
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării .....	7
Paragraful 8 - Ipoteze și restricții .....	8
Restricții de utilizare, distribuire sau publicare .....	10
Paragraful 9 - Data inspecției și data evaluării .....	10
Capitolul III - PREZENTAREA DATELOR .....	11
Paragraful 1 - Identificarea fizică și legală a proprietății .....	11
Paragraful 2 - Analiza datelor despre localitate .....	11
Paragraful 3 - Zona de amplasare .....	12
Paragraful 4 - Studiu de vandabilitate .....	12
Paragraful 5 - Cea Mai Bună Utilizare (CMBU) .....	13
Capitolul IV - EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....	14
Paragraful 1 - Abordări în evaluare .....	14
Paragraful 3 - Evaluarea terenului .....	15
Capitolul V - CONCLUZII .....	17
Capitolul VI - ANEXE .....	18
Fișa de prezentare și evaluare, Anexa A .....	18
Fotografiile ale proprietății .....	18
Actele de proprietate ale bunului imobil .....	18
Oferte de preț a terenurilor .....	18





## Capitolul I - Introducere

### Paragraful 1 – Sinteza Raportului de evaluare

EXPLICAȚII	DATE		
Raport de evaluare	Nr. 24MG58 din 02 Septembrie 2024		
Destinatarul lucrării:	U.A.T.- Municipiul Huși, Str 1 Decembrie, nr. 9, Jud. Vaslui		
Solicitantul lucrării:	Primăria Mun.Huși, Str 1 Decembrie nr. 9, Județul Vaslui		
Proprietar:	UAT – Municipiul Huși, Cod Fiscal 3602736		
Angajament	Nota de comandă nr.22.845/19.08.2024 – Primăria Mun.Huși		
Obiectul evaluării	Prezentul raport de evaluare se referă la Imobil - TEREN INTRAVILAN cu suprafața de 1.226 mp, cu NC 81125, situat în Municipiul Huși, lângă Strada Dr.Ing.Ioan Neamțu, Jud.Vaslui		
Scopul evaluării:	Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață, în vederea tranzacționării		
Date privind evaluarea	Data inspecției: 28 August 2024		
	Data de referință: 30 August 2024		
Curs valutar BNR la <b>30 August 2024</b>	1 EURO = 4,9769 LEI; 1 USD = 4,4906 LEI		
Baza evaluării	<p>Metodologia utilizată este cea corespunzătoare legislației în vigoare la data efectuării lucrării și terminologiei de specialitate prevăzută de Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2022:</p> <p>SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)</p> <p>SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</p> <p>SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)</p> <p>SEV 103 - Raportare (IVS 103)</p> <p>SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)</p> <p>SEV 105 - Abordări și metode de evaluare</p> <p>SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) SEV 400 - Verificarea evaluării</p> <p>Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:</p> <p>GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile</p> <p>Glosar; Abrevieri; Cod de etică a profesiei de evaluator autorizat, apelându-se la estimarea unei "valori de piață" așa cum este ea definită în standardul de evaluare ANEVAR.</p>		
Valoarea de piață Teren intravilan 1.226 mp	Număr cadastral NC 80062	Categorie folosință Curți-construcții	130.880 LEI sau 26.298 EURO



## Paragraful 2 - Certificarea valorii

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică următoarele:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile speciale descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- ✓ nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- ✓ suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- ✓ analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele de evaluare SEV adoptate în România de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.
- ✓ Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din *SEV 100 – Cadru general* și *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării*.
- ✓ Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile *SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)*, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor *SEV 103 – Raportare*.
- ✓ Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare* și *GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*.
- ✓ Scopul evaluării fiind stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate în vederea informării clientului cu privire la valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare deținută de acesta cu respectarea prevederilor *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*.



Evaluator autorizat,  
Ec. MIHAI GHEORGHE



## Capitolul II - Termenii de referință ai evaluării

### Paragraful 1 - Identificarea proprietarului

**Proprietar:** UAT – Municipiului Husi, cu sediul în Municipiul Husi, str.1 Decembrie, nr.9, Județul Vaslui, reprezentat de Primaria Municipiului Husi prin ing.Ioan Ciupilan – primar și jr.Monica Dumitrascu – secretar, în calitate de administrator al fondului imobiliar.

**Imobil:** Teren intravilan cu suprafața de 1.226 mp, cu Număr cadastral NC 80062, situat Zona Dric a Municipiul Husi, lângă Strada Dr.Ing.Ioan Neamțu, Județul Vaslui.

### Paragraful 2 - Identificarea și declarația evaluatorului

**Evaluator:** ec.MIHAI GHEORGHE, domiciliat în mun.Husi, str.Anton Sirbu, nr.40, jud.Vaslui, membru titular ANEVAR cu Legitimția nr.17619/2024 și expert judiciar atestat de Ministerul Justiției cu Legitimția nr.13641-5112/2000, înscris cu Certificat de Înregistrare Fiscală prin Codul de Înregistrare Fiscală(C.I.F.) 20824619/2007 și cu asigurare de răspunere profesională la A.O.N. România cu Certificat nr.47838/09.01.2024.

**Declarație :** Evaluatorul este neutru și își asumă întreaga responsabilitate a lucrării de evaluare prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare stabilite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, recomandărilor și materialul bibliografic de specialitate.

### Paragraful 3 - Obiectul, Scopul și Utilizarea evaluării

#### Obiectul evaluării:

Imobil – Teren intravilan supus evaluării în suprafață de 1.226, situat în Zona Dric din Municipiul Huși, lângă Strada Dr. Ing. Ioan Neamțu, Județul Vaslui, proprietatea U.A.T.-Municipiului Husi, în prezent este teren fără construcții.

#### Scopul evaluării:

Estimarea valorii de piață a Terenului intravilan 1.226 mp, în baza Notei de comandă nr.22.845/19.08.2024, emisă de Primăria Mun.Huși, în vederea tranzacționării. Valoarea de piață a fost estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare ANEVAR la terenul intravilan liber.

#### Utilizarea evaluării:

Evaluarea finalizată în prezentul Raport de evaluare este utilizată exclusiv pentru estimarea valorii de piață a imobilului, mai sus menționat, valoare necesară clientului pentru o posibilă tranzacționare(schimb).

Utilizatorii Raportului de evaluare sunt UAT-Municipiul Huși și alți utilizatori desemnați.

Evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate pentru orice altă utilizare a conținutului prezentului Raport de evaluare.



#### Paragraful 4 – Definirea valorii

Estimarea unei valori adecvate pentru proprietatea imobiliară menționată mai sus, în scopul unei viitoare tranzacționări, într-un cadru mediatizat și dirijat.

Tipul de valoare adecvată conform scopului evaluării este *“valoarea de piață”*.

Evaluarea s-a efectuat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022 și a prevederilor din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ – Administrația publică locală.

**Definiția valorii de piață:** *“Valoare de piață este mărimea estimată pe care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”*

Principiile de evaluare pe care se bazează metodele alese în urma analizei proprietății de evaluat și a pieței sale specifice sunt:

- principiul cererii și ofertei care susține că prețul proprietății variază direct, dar nu neapărat proporțional atât cu cererea cât și cu oferta;
- principiul substituției care aplicat metodei comparațiilor directe arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil;
- principiul echilibrului conform căruia relația între teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru pentru ca o proprietate să reflecte valoarea de piață reală;
- conceptul de cea mai bună utilizare, care se bazează pe modul în care cumpărătorii și vânzătorii își fixează prețurile pentru proprietăți, bazate pe concluziile lor legate de cea mai profitabilă folosire a zonei sau a proprietății dintre utilizările legal permise și fizic posibile;
- principiul anticipației care încorporează perceperea valorii ca fiind creată de perspectiva unor beneficii viitoare.

#### Paragraful 5 – Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în LEI, în condițiile unei *plati integrale* în numerar sau virament bancar, la data de referință **30 August 2024**, cât și într-un interval de timp limitat, în cazul în care condițiile specifice pentru evaluare prezenta nu au suferit modificări semnificative.

#### Paragraful 6 – Drepturile de proprietate evaluate

În condițiile unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar. În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturi depline.

Imobilul – Teren intravilan în suprafață de 1.226 mp, categoria de folosință: curți-construcții,





se află în proprietatea UAT - Municipiul Huși, înscris în Inventarul bunurilor imobile, dobândit prin Act administrativ - Hotărâre nr.162 din 17.07.2009 emisă de Consiliul Local al Municipiului Huși, intabulat conform Extras de Carte Funciara nr.80062/27.08.2024 – OCPI Vaslui

## **Paragraful 7 – Documentatia si legislatia pentru evaluare**

### **Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

- Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate componentele acestora, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante;
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

### **Materialul documentar care a stat la baza efectuării expertizei :**

- Extras de Carte Funciara nr.80062 - UAT Husi;
- Hotărârea nr.162/17.07.2009 – Consiliul Local al Municipiului Huși;
- Fotografii realizate cu ocazia inspecției;
- Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare:
  - Informații privind istoricul proprietății;
  - Publicații de specialitate;
  - Agenții imobiliare;
  - Baza proprie de date.

### **Legislatia si standarde privind reevaluarea cladirilor :**

- O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ – Administrația publică locală;
  - Legea nr.85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat;
  - Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicata;
  - Standarde de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:
    - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
    - SEV 102 - Implementarea;
    - SEV 103 - Raportare;
    - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
    - SEV 400 - Verificarea evaluărilor
- si
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.



### Natura și sursa informațiilor utilizate

#### *Informații primite de la client*

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate, extrase carte funciară, alte documente; suprafețele terenului au fost preluate din respectivele documente;
- gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor;
- istoricul proprietății;
- scopul evaluării;

#### *Informații colectate de evaluator*

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;

## Paragraful 8 - Ipoteze și restricții

### Ipoteze limitative:

- Evaluatorul a examinat Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizată de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate
- Evaluatorului nu-i revine nicio responsabilitate privind situația juridică a proprietății imobiliare evaluate, proprietarul având întreaga răspundere pentru datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, fapt pentru care se presupune că actele de proprietate sunt valabile, iar proprietatea imobiliară în speță poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Aspectele juridice legate de proprietatea imobiliară evaluată se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost luate în considerare fără a se efectua verificări sau investigații suplimentare.
- Se presupune că deținerea și administrarea proprietății imobiliare se face cu responsabilitate, în scopul celei mai bune utilizări.
- Informațiile furnizate de terți sunt luate în considerare, însă fără ca evaluatorul să poată avea o garanție asupra acurateței acestora.
- Situația proprietății imobiliare de la data evaluării și scopul evaluării au determinat selectarea metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora.
- Se presupune că proprietatea imobiliară și exploatarea acesteia nu contravin în niciun fel reglementărilor legale, inclusiv cele privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când





astfel de situații sunt expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport de evaluare.

- Suprafața terenului care face obiectul acestui raport de evaluare a fost preluată din documentația pusă la dispoziție de solicitant, fără a se întreprinde la data inspecției măsurători suplimentare.
- La data inspecției nu au fost făcute observații privind contaminarea proprietății imobiliare în speță sau a celor vecine, în aceste condiții considerând ca imobilul evaluat se află în condiții normale, respectând reglementările privind mediul înconjurător.
- Evaluatorul consideră că premisele și estimările avute în vedere la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile ținând cont de datele și informațiile disponibile la data evaluării;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului de evaluare s-a făcut ținând seama de posibilitățile și limitele fiecăreia dintre ele.
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind analizate și înțelese ținând cont și de metodele folosite pentru obținerea lor;
- Deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a lui, nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile prestabilite.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, referitor la proprietatea imobiliară evaluată, în afara cazului când acest lucru a fost convenit, în scris.
- Estimările din raportul de evaluare sunt bazate pe caracteristicile pieței specifice de la data evaluării și pe stabilitatea economiei într-un viitor previzibil și, prin urmare, acestea se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

**Ipotezele speciale** definite pentru acest raport de evaluare sunt următoarele:

- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție (anexe, relevee, planuri, extrase CFI, documentație cadastrală) și indicate de proprietar/beneficiar care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granielor proprietăților; Planurile, schitele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în aceasta privință;
- Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb).



### **Restricții de utilizare, distribuire sau publicare**

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

### **Paragraful 9 – Data inspecției și data evaluării**

Inspectia Terenului intravilan s-a făcut la data de 28 August 2024, iar estimarea valorii s-a făcut la data de **30 August 2024**.

Raportul de evaluare a fost elaborat în perioada 28 August – 02 Septembrie 2024, incluzând culegerea datelor, inspectia, evaluarea și redactarea.

Valoarea este raportată în LEI la data de **30 August 2024**, data la care cursul valutar comunicat de BNR: 1 EURO = 4,9769 lei și 1 USD = 4,4906 lei.





### Capitolul III - PREZENTAREA DATELOR

#### Paragraful 1 - Identificarea fizică și legală a proprietății

Terenul intravilan analizat, care face obiectul acestui Raport de evaluare, este proprietatea UAT – Municipiul Huși, intabulat drept de proprietate, în baza Hotărârii nr.162 din 17.07.2009 a Consiliului Local al Municipiului Huși.

Terenul intravilan, curți-construcții, este situat în Zona D a Municipiul Husi, Judetul Vaslui, în suprafață de 1.226 mp, cu echipare tehnico-edilitara a zonei : energie electrica, gaze lichefiate, alimentare cu apa si canalizare, transport rutier si rețele de telefonie fixa si mobila, are urmatoarele caracteristici:

##### a.1). Caracteristici

Indicator	Nivel indicator
Denumire obiectiv	Teren curti-construcții
Adresa	Mun.Husi, cu acces la Str.Dr.Ing. Ioan Neamțu
Vecinătăți	-N : Corp proprietate NC 81124 Goscomloc -E : Strada Dosoftei(DE) -V : Corp proprietate NC 80063 UAT Huși -S : Str.Dr.Ing.Ioan Neamțu și str.Adam Bălțatul
Nr.cadastral	80062 UAT Husi
Categoria localitatii	Municipiu
Caracteristica economica	Activitate industriala si agricola
Rețele de transport	Transport rutier

##### a.2). Trasaturile amplasamentului

1.Topografia	
-configuratia terenului	Patrulater regulat
-amplasamentul	Suprafata plana
2.Dimensiuni	
-suprafata totala a terenului	1.226 mp
- lungimea la fatada	144,349 m
- adancimea maxima	13,495 m
- suprafata ocupata de constructii	0 mp
- grad ocupare cu constructii	0%

#### Paragraful 2 - Analiza datelor despre localitate

Din analiza documentelor am constatat că imobilul care face obiectul expertizei de evaluare se află amplasate pe teritoriul administrativ al Municipiului Huși - în intravilan.

Municipiul Huși, al treilea oraș ca mărime al județului Vaslui, este situat într-o depresiune cu același nume, în zona de contact a Podișului Central Moldovenesc cu Dealurile Fălciului, la o altitudine de 120 m, împrejmuit de dealuri domoale plantate cu vii și livezi.



Este legat de rețeaua de localități a țării prin: - drumul european E 581/DN24, pe ruta Bârlad-Crasna- Huși-Albița, DN28 în direcția Huși – Iași.

Din punct de vedere economic, Municipiul Huși are potențial agricol consistent și în expansiune, în noua structură a formei de proprietate, iar industria este reprezentată de industria ușoară (textile și încălțăminte), precum și comerțul și construcțiile civile.

Caracteristic zonei este activitatea legată de producerea vinurilor din plantațiile de viță de vie, de confecții și încălțăminte în ateliere de producție.

### **Paragraful 3 – Zona de amplasare**

#### **Artere de circulație**

Proprietatea imobiliara- teren intravilan, cu acces la Strada Dr. Ing. Ioan Neamțu și Strada Adam Bălțatul, are în vecinătate terenuri libere proprietatea SC GOSCOMLOC SA Huși și Proprietatea UAT Huși.

#### **Caracterul edilitar**

Terenul curți-construcții se afla în Zona "D" a Municipiului Huși, în care predomină construcții rezidențiale, case de locuit cu regim de înălțime P+E, construcțiile fiind edificate după anul 1989. Gradul de ocupare a terenurilor este de 20% - 50% și sunt asigurate toate utilitățile existente din zona.

#### **Utilități edilitare**

Zona dispune de toate utilitățile necesare locuintelor și anume: alimentare cu apă și canalizare, racord la rețeaua de gaze și energie electrică, drumuri de acces și telefonie fixă și mobilă.

Amplasarea imobilului în zona "D" a Municipiului Huși, cu acces auto și pietonal, cu utilitățile publice existente, sunt factori care favorizează achiziția unui astfel de imobil să fie o investiție bună, fără a se prevedea o creștere a valorii de piață în viitor.

În concluzie, evaluatorul consideră că realizarea unei investiții imobiliare în zona prezentată este atractivă pentru orice investitor sau cumparator.

### **Paragraful 4 – Studiu de vandabilitate**

#### **Identificarea pietei și proprietății**

*Definiția pieții: "O Piață este mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cunaparatori și vânzatori, printr-un mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cunaparatori și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a pretului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale" (cf. SEV 100 – Cadrul general).*

Evaluatorul trebuie să verifice la tranzacționare bunurilor dacă acestea sunt nepartinitoare și nu sunt cele determinate de un anumit vânzător sau cumparator.

Piața imobiliară specifică este conformă tipului de utilizare, respectiv comercială, este o piață





urbana pe care activeaza agenti economici/ persoane fizice din din municipiu, din judet si din tara.

Imobilul evaluat se afla in Zona D a municipiului Husi, în care din punct de vedere a cererii si ofertei actuale, pot concluziona ca piata este una a cumpărătorului, în conditiile în care cererea de astfel de proprietati este mică, iar oferta este mare, aceasta influențând in mod direct preturile de vanzare a terenurilor.

Precizare: Terenu curți-construcții, face parte din patrimoniul SC GOSCOMLOC SA Huși, iar tranzacționarea se face în condiții speciale.

#### Analiza cererii si ofertei

Cererea reprezinta numarul de bunuri(imobile) de acelasi tip pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata intr-un anumit interval de timp. Marimea cererii determina atractivitatea unei proprietati. La data evaluarii estimez ca cererea de terenuri libere este în scădere.

Oferta reprezinta numarul de bunuri(imobile) de acelasi tip care este disponibil pentru vanzare sau pentru inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata intr-un anumit interval de timp.

La data evaluarii estimez ca oferta de terenuri în zona D este în stagnare/scădere.

#### **Paragraful 5 - Cea Mai Bună Utilizare(CMBU)**

Conceptul de CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) este fundamentat de piata imobiliara. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) - Utilizarea unui activ(imobil) care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) a constructiei - estimam ca cea mai probabila si profitabila utilizare este cea actuala de Teren curți-construcții.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) a terenului - posibilitatea utilizarii terenului în alte moduri decat cel folost in prezent este posibilă, deoarece este vorba de un lot neocupat de constructii, care este inconjurat de terenuri libere.



## Capitolul IV – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

### Paragraful 1 - Abordari in evaluare

Procesul de evaluare cuprinde proceduri coerente si ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii.

Evaluarea reprezinta o opinie sau o concluzie emisa pe baza unei analize minutioase referitoare la natura, calitatea, valoarea si utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietati imobiliare, exprimata de o persoana impartiala, specializata in analiza si evaluarea proprietatilor imobiliare.

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 si a reglementarilor ANEVAR, exista trei tipuri de abordari in evaluare:

**Abordarea prin piata** ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

**Abordarea prin cost** ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, daca costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

**Abordarea prin venit** ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

Valoarea de piata a terenului intravilan se poate estima prin aplicarea metodelor de evaluare specifice celor trei abordari, din care este aplicabilă Abordarea prin piață, restectiv:

- Metoda comparatiei directe a vanzarilor

**Metoda comparațiilor vânzărilor** își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare. S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație.

Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută (exprimată ca procent din prețul devânzare) cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.





### Paragraful 3 - Evaluarea terenului

Estimarea valorii terenului se face prin aplicarea a 6 metode :

Metoda alocarii(proporției) : în mod normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietatii.

Metoda extractiei : valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietati, prin scăderea contribuției construcțiilor.

Metoda parcelarii : parcelarea este cea mai bună utilizare și există date de comparație.

Metoda reziduala : această tehnică este bazată pe principiul echilibrului și a conceptului de contribuție care se referă la echilibrul factorilor de producție.

Metoda capitalizarii rentei de baza(chiria) : suma plătită pentru dreptul de utilizare.

Metoda comparației directe : prețurile tranzacțiilor la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemanări sau deosebiri cu elementele de comparație a proprietatii subiect.

Pentru terenul propus a fi evaluat este aplicabilă Metoda comparației directe.

**Metoda comparație directe** constă în analiza prețurilor de vânzare recente(sau a ofertelor de vânzare) ale proprietatilor imobiliare identice sau similare cu cea evaluată, pentru a exprima o opinie privind valoarea de piață.

Nr crt	Prețul în EURO	Suprafața mp	Descriere	Preț EURO/mp
1	159.000	5300	Teren intravilan cu suprafața de 5300 mp, poate fi lotizat în 2 parcele, situat în zona Recea a Municipiului Huși, cu acces spre Căminul de bătrâni și la Sos. Huși-Stănițești, stradă asfaltată, cu toate utilitățile la gard.	30
2	106.667	5.333	Teren intravilan cu suprafața de 5.333 mp, cu deschidere de 38,94 m, situat în zona Recea, cu acces la Sos.Huși - Pogănești, cu toate utilitățile la 200 m.	20
3	37.800	1.800	Teren intravilan cu suprafața de 1.800 mp, situat în zona Saca a Municipiului Huși, cu acces la strada Saca, stradă asfaltată, cu toate utilitățile la gard.	21
4	13.000	530	Teren intravilan cu suprafața de 530 mp, cu deschidere de 25 m, situat în zona Dric, cu acces la stradă asfaltată și la drum privat de 6 m lățime, cu toate utilitățile lângă teren.	25
5	198.000	9.000	Teren intravilan cu suprafața de 9000mp, se poate lotiza în parcele de 400 și 500 mp, situat în zona Șara a Municipiului Huși, cu acces la stradă petruită, cu toate utilitățile la 300 m.	22

#### Analiza ofertelor

	EURO/mp	
	20	Mimim
	30	Maxim
	23	Mediana

Elementele pe baza cărora se fac comparațiile și ajustările(corecțiile) sunt luate din piață și reflectă ceea ce cumpărătorii consideră a fi cauze ale diferențelor de preț pe care sunt dispuși să le plătească.

Dacă proprietatile imobiliare comparabile sunt superioare subiectului într-o anumită



caracteristica a lor, atunci pretul acestor imobile este corectat în minus, iar dacă caracteristicile acestor imobile sunt inferioare subiectului, corectia este pozitivă, astfel:

Pretul proprietății comparabilă +/- corecții = valoare proprietate evaluată.

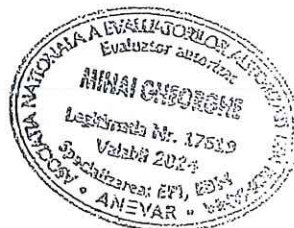
Metoda prin comparația directă a vânzărilor presupune stabilirea elementelor de comparație, astfel pentru evaluarea locuinței au fost strabiliate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condiții de vânzare;
- data vânzării;
- localizarea;
- suprafața;
- forma și topografia;
- destinația;
- utilități disponibile;
- cea mai bună utilizare.

Evaluarea terenului s-a efectuat conform Fișei de prezentare și evaluare Anexa A, din care rezultă următoarele:

Valoarea de piață a Terenului,  $V_{\text{teren}} = 130.880 \text{ LEI}$  sau  $26.298 \text{ EURO}$ , din care:

Valoarea de piață unitară a Terenului,  $V_{\text{mp}} = 106,75 \text{ lei/mp}$  sau  $21,45 \text{ EURO/mp}$ .





## Capitolul V – CONCLUZII

Terenul intravilan curți-construcții în suprafața de 1.226 mp, situat în Municipiul Huși, cu acces la Strada Dr.Ing.Ioan Neamțu, Județul Vaslui, proprietatea UAT – Municipiul Huși, înscris în Inventarul bunurilor imobile, la data de **30 August 2024**, are valoarea de piață, fără TVA, în suma de **130.880 lei**, respectiv **26.298 EURO**, după cum urmează:

<i>Explicatii</i>	<i>Categorie folosință</i>	<i>Suprafața terenului</i>	<i>Numar cadastral</i>	<i>Zona localității</i>	<i>Valoarea de piață</i>
Teren intravilan	Curți-construcții	1.226 mp	NC 80062	D	130.880 LEI

Prezentul Raport de evaluare a fost întocmit în 3 exemplare, din care :

- un exemplar la proprietar : UAT – Municipiul Huși ;
- un exemplar la expert.

Huși, 02 Septembrie 2024



Evaluator autorizat,  
Ec.MIHAI GHEORGHE

## Capitolul VI – ANEXE

Fișa de prezentare și evaluare, Anexa A

Fotografii ale proprietății

Actele de proprietate ale bunului imobil

Oferte de preț a terenurilor





Anexa A

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE

PRIN METODA COMPARATIE DIRECTE

Mun.Huși, lângă Strada Dr.Ing.Ioan Neamțu, jud.Vaslui

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFAȚĂ TEREN, mp	1.226	5.333	1.800	530	1.000
PREȚ UNITAR VÂNZARE, EUPO/mp		20	21	25	22
Criterii					
1. Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie(+/-5%/)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		20	21	25	22
2. Conditii de vanzare	schimb	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie(+/-5% oferta)		-0,20	-0,21	-0,25	-0,22
Pret corectat		20	21	25	22
3.Data vanzarii	sept.24	aug.24	aug.24	iun.24	mai.24
Corectie ( +/-0,15%/luna)		0,03	0,03	0,11	0,13
Pret corectat		20	21	25	22
4. Localizare	Zona D	Zona D	Zona D	Zona D	Zona D
Corectie +/- 10% diferenta zona		0	0	0	0
Pret corectat		19,83	20,82	24,86	21,91
5. CONSTRUCȚII EXISTENTE	nu	nu	nu	nu	nu
Corectie ( +/-10%/100mp )		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		19,83	20,82	24,86	21,91
6.CARACTERISTICI TEHNICE					
6.1.Forma	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată	Lotizabil
Corectie ( +/-5% )		0,00	0,00	0,00	0,44
6.2.Acces	Acces direct	Acces direct	Acces direct	Acces dublu	Acces direct
Corectie ( +/-5% )		0,00	0,00	-1,24	0,00
6.3.Sprafata teren/front	1226/144	5333/39	1800/30	530/25	1000/30
Corectie ( +/-5% )		0,00	0,00	-1,24	0,00
Pret corectat		19,83	20,82	22,38	22,35
7.DESTINATIA TERENULUI	Neconstruit	Neconstruit	Neconstruit	Neconstruit	Neconstruit
Corectie ( +/-10% )		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		19,83	20,82	22,38	22,35
8.UTILITATI DISPONIBILE	en.electrică, apă-canal, gaze neracordate	en.electrică, apă-canal, gaze, neracordate	en.electrică, apă-canal, gaze, neracordate	en.electrică, apă-canal, gaze, la gard	en.electrică, apă-canal, gaze, neracordate
Corectie per utilitate ( +/-5% )		0,00	0,00	-1,12	0,00
Pret corectat		19,83	20,82	21,26	22,35
9.CEA MAI BUNA UTILIZARE	Edilitar	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Comercial
Corectie ( +/-10% )		0,99	1,04	0,43	-0,89
Pret corectat		20,82	21,86	21,68	21,45
Numar de corectii		3	3	6	3
Corectia totala bruta		3,94%	3,94%	-15,31%	-2,54%
Valoarea adoptata: COMPARABILA D, corectia total cea mai mica				-2,54%	
Curs de schimb la 30 August 2024			1 EURO =	4,9769 lei	
Valoarea unitară EURO/mp			21,45 EUR		
Valoarea unitară LEI/mp			106,75 lei		
Valoarea de piata a terenului intravilan, în cotă indiviză, suprafața de 1.226 mp			EURO	26.298	
			LEI	130.880	

Evaluator autorizat,  
ec.Mihai Gheorghe





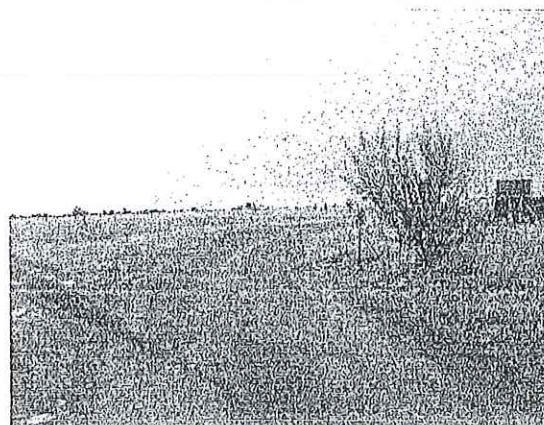
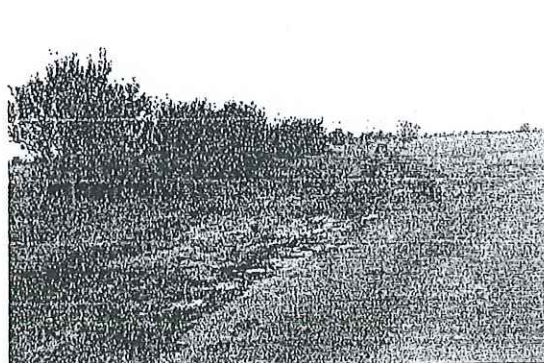
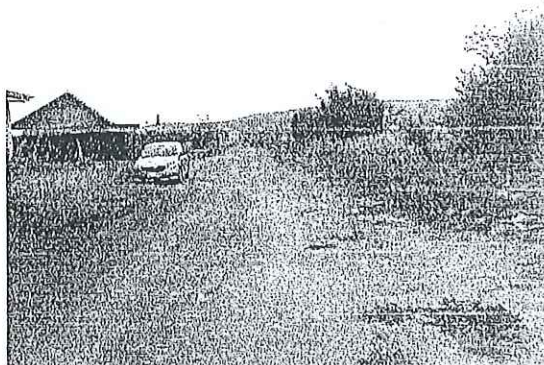
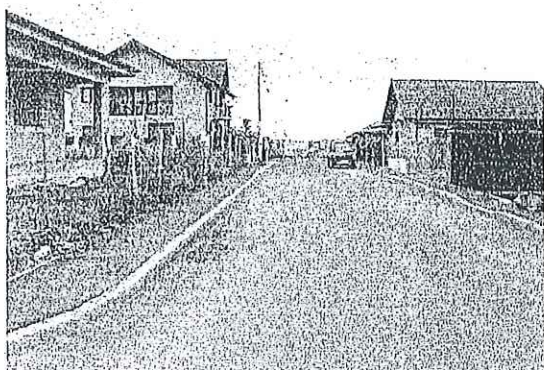
[Tastați aici]

Evaluator autorizat: Ec. MIHAI GHEORGHE  
Raport de evaluare Imobil

Client: PRIMĂRIA MUN. HUȘI  
Imobil: Teren intravilan UAT Huși

Imobil: TEREN INTRAVILAN, NC 80062

Mun. Huși, lângă Str. Dr. Ing. Ioan Neamțu, Jud. Vaslui







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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80062 Husi

Nr. cerere 59491  
Ziua 27  
Luna 08  
Anul 2024

Cod verificare  
100174744963



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Husi, Jud. Vaslui

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	80062	1.226	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>38949 / 24/06/2022</b>		
Act Notarial nr. 1169, din 24/06/2022 emis de Armasu Mihai Ionut;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 80062 a imobilului cu numarul cadastral 80062 / UAT Husi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 77795 inscris in cartea funciara 77795;	A1
Act Notarial nr. 2664, din 14/08/2019 emis de MACOVEI STEFAN ALEXANDRU;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 77795 a imobilului cu numarul cadastral 77795/Husi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 77368 inscris in cartea funciara 77368;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77795/Husi, inscrisa prin incheierea nr. 59191 din 19/08/2019;		
Act Administrativ nr. HOTARIREA nr.162, din 17/07/2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUSI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT HUSI		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77795/Husi, inscrisa prin incheierea nr. 59191 din 19/08/2019; pozitie transcrisa din CF 77368/Husi, inscrisa prin incheierea nr. 14288 din 01/03/2019; pozitie transcrisa din CF 77113/Husi, inscrisa prin incheierea nr. 53807 din 29/08/2018; pozitie transcrisa din CF 76474/Husi, inscrisa prin incheierea nr. 12474 din 06/03/2018; pozitie transcrisa din CF 76252/Husi, inscrisa prin incheierea nr. 63426 din 05/10/2017; pozitie transcrisa din CF 75227/Husi, inscrisa prin incheierea nr. 64731 din 05/11/2015;		
Act Notarial nr. Declaratie aut. 787, din 06/07/2020 emis de bnp armasu;		
B4	Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cadastrale in sensul modificarii formei, suprafetei si amplasamentului imobilului.	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77795/Husi, inscrisa prin incheierea nr. 41900 din 06/07/2020;		

### C. Partea III. SARCINI .

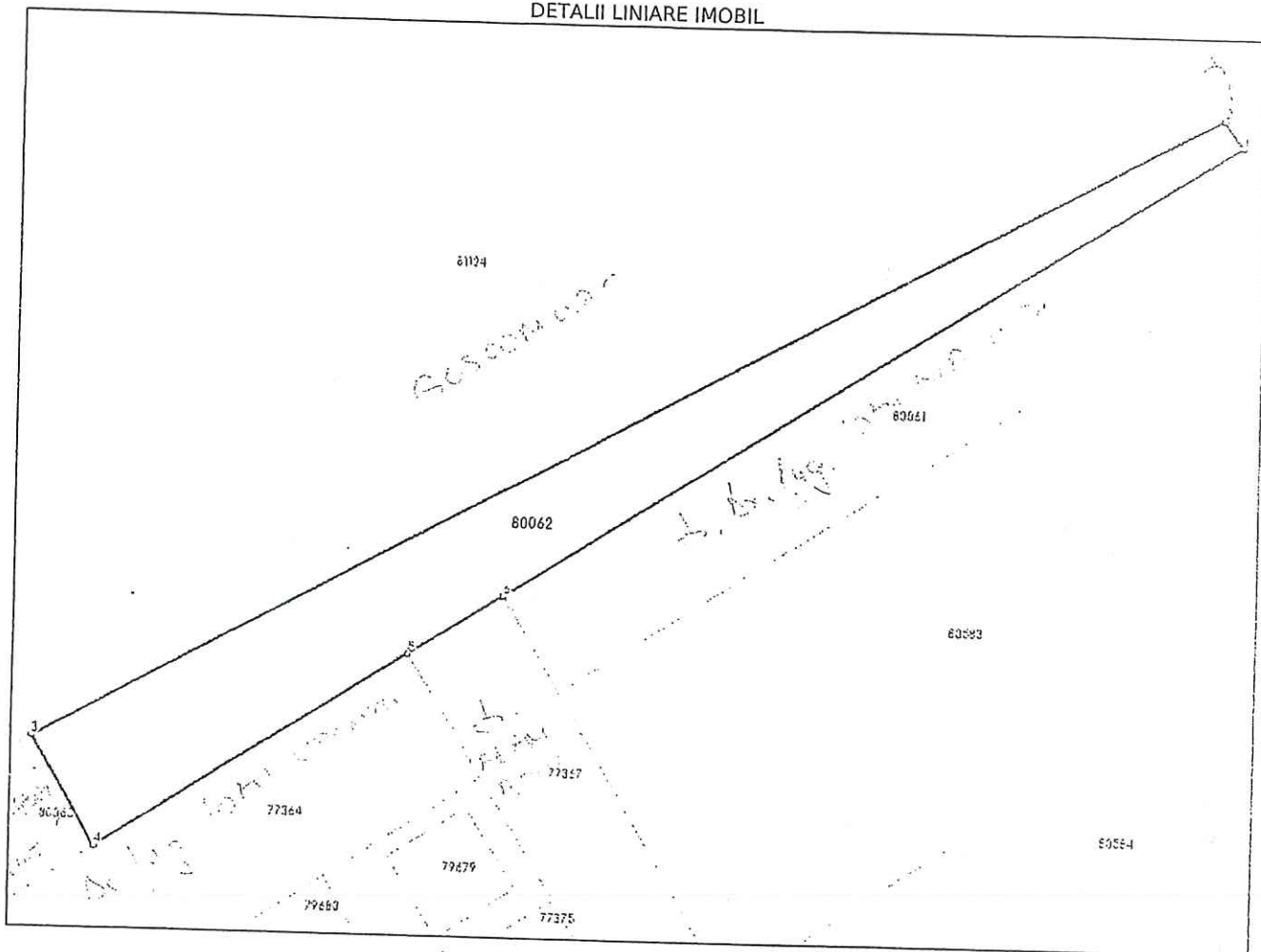
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
80062	1.226	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.226	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.51
2	3	144.36
3	4	13.495
4	5	39.705
5	6	12.001
6	1	92.643



# CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUSI

---

Hotararea a fost adoptata cu  
votul a 15 consilieri

## HOTARAREA NR.162

privind aprobarea PUZ – “Lotizare teren pentru locuinte sociale si introducere in intravilan, Husi, judetul Vaslui”, extravilan Husi, beneficiar Primaria municipiului Husi si Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ

Consiliul Local al municipiului Husi, judetul Vaslui;

Avand in vedere expunerea de motive privind aprobarea PUZ – “Lotizare teren pentru locuinte sociale si introducere in intravilan, Husi, judetul Vaslui”, extravilan Husi, beneficiar Primaria municipiului Husi si Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ;

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata in 2004, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Ordinului 1430/2005 al MTCT cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul art.36 alin.(2) litera ”c” coroborat cu art.36 alin.(5) litera “c”, art.45 alin.(2) litera “e” din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

## HOTARASTE:

Art.1. – Se aproba PUZ – “Lotizare teren pentru locuinte sociale si introducere in intravilan, Husi, judetul Vaslui”, extravilan Husi, beneficiar Primaria municipiului Husi ;

**Art.2.** – Se aproba Regulamentul Local de Urbanism aferent  
PUZ – “Lotizare teren pentru locuinte sociale si introducere in  
intravilan, Husi, judetul Vaslui”;

**Art.3.** – Cu ducere la indeplinire a prezentei hotarari se  
insarcineaza primarul municipiului Husi.

HUSI, 17 iulie 2009

**PRESEDINTE DE SEDINTA ,  
Gheorghe Hoha**

**Contrasemneaza,  
Secretarul municipiului Husi  
jr.Monica Dumitrascu**



1 august 2024

Vand teren intravilan.

25 000 €

PromoveazăReactualizează

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 752 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

Vând teren aflat pe strada Calea Basarabiei din municipiul Huși, județul Vaslui. Menționez ca terenul dispune de apă curentă și canalizare și energie electrică pe el se află căsuța din module. Preț 25000e

Postat 24 iulie 2024

Teren intravilan 1000mp

30 000 €

PromoveazăReactualizează

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 1 000 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

Teren intravilan in suprafata de 1000 mp, aflat in zona Podgoriile Husilor cu priveriste asupra orasului. Dispune de toate utilitatile aflate la limita proprietatii (apa, canalizare, gaz, fibra optica, energie electrica). Drum asfaltat.

ID: 273130055Vizualizări: 162

Vânzare teren intravilan municipiul Huși

25 EUR

Vaslui, Husi Vezi pe hartă

Valabil din 12.08.2024 16:36:04

Descriere

Vând teren intravilan in municipiul Huși, strada Pictor Viorel Husi nr.20, parcele de 754 mp. Utilități: electricitate, apă, gaz lângă teren. 25 euro mp

Tel. sau Public24\_1723469613

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

Teren intravilan, drept, 530mp, posibilitate rate, Zona Dric, Husi  
Propune un preț

Postat 08 august 2024

Teren Husi cartier Recea

30 €

PromoveazăReactualizează

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 5 300 m²

Descriere

Teren de vânzare în Huși, suprafață 5300 m2, cu, cale de acces pe fiecare parte :una spre caminul de bătrâni iar cealaltă cale de acces spre soseaua Huși - Stanilești. Se poate vinde în 2 parcele. Pret 30 euro/m2. Tel: zero-sapte-sase-patru-doi-doi-sapte-doi-trei-cinci

Postat 29 iulie 2024

Teren de vanzare, zona Recea, Husi, jud. Vaslui

20 €

PromoveazăReactualizează

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 5 333 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

Teren intravilan de vanzare, in suprafata de 5333,33mp, zona Recea, Husi, jud. Vaslui, cu deschidere de 38,94m la Soseaua Husi - Pogonesti.

ID: 273311706Vizualizări: 131

Postat 28 iulie 2024

Teren intravilan

21 €

Pretul e negociabil

PromoveazăReactualizează

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 1 800 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

Vand 1800 mp teren intravilan situat pe strada Saca. Terenul este intabulat si liber de sarcini. Toate utilitatile sunt la limita terenului. Ideal pentru constructii.Alte detalii in privat.

ID: 260025090Vizualizări: 1240



Vaslui, Husi    Vezi pe hartă

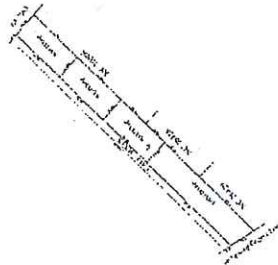
Descriere

Teren intravilan 3368 mp. într-o zonă în continua dezvoltare, excelent pt. orice , langa blocurile ANL DOBRINA Publi24\_1704630928  
Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

De vânzare teren intravilan în Municipiul Huși

30 EUR negociabil

Vaslui, Husi    Vezi pe hartă



Descriere

Terenul este situat în zona RECEA, Strada Episcop Grigore Leu. Publi24\_1716815359  
Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

Postat 29 mai 2024

Lot terenuri intravilan  
22 €

Pretul e negociabil  
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 9 000 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Persoană fizică vinde loturi de teren cuprinse între 400 și 500 mp situate în municipiul Huși zona Șara. Zonă liniștită, cu multă verdețură cu utilitățile la limita lor sau în apropierea lor. Pentru mai multe detalii vă rog sunați la numărul 07\*\*\*\*35.

25 €/m²

Dimensiuni deschidere 25 m

Teren intravilan de vanzare, in zona Dric, din Husi, perfect drept, acces din strada asfaltata, toate utilitatile langa teren, drum privat de 6m latime.

Parcele de 530mp cu deschidere de 20m la strada privata lata de 6m si 25m adancime.

Pret 13000 euro la plata integrala

Pret 14000 euro cu 50% avans si diferenta in 12 luni.

Pentru mai multe detalii vizitare imobil luati legatura cu dl. Bran Alexandru, consilierul nostru imobiliar ce promoveaza aceasta oferta la numarul de telefon 0745 200.704

Postat 10 august 2024

Teren intravilan centru Husi zona linistita, centrala, ideala ptr casa

40 000 €

PromoveazăReactualizează

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 806 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

Pretul este 40.000 Euro

Parcela 1 de 806 metri, teren situat in INTRAVILAN HUSI, STR. VITICULTURII 18, cu toate facilitatile la drumul principal

ID: 273689244Vizualizări: 161

Vand teren husi

Vaslui, Husi    Vezi pe hartă

33 EUR



Specificatii

Suprafata terenului1700.0 m²

Descriere

1700 mp de teren intravilan in zona Dobrina, la ultima bariera pe partea dreapta, suprafata totala: 1700 Publi24\_19474342  
Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

Teren intravilan de vanzare

30 EUR negociabil









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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80062 Husi

Nr. cerere	80436
Ziua	04
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare  
100181790141



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Husi, Jud. Vaslui

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	80062	1.226	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>38949 / 24/06/2022</b>		
Act Notarial nr. 1169, din 24/06/2022 emis de Armasu Mihai Ionut;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 80062 a imobilului cu numarul cadastral 80062 / UAT Husi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 77795 inscris in cartea funciara 77795;	A1
Act Notarial nr. 2664, din 14/08/2019 emis de MACOVEI STEFAN ALEXANDRU;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 77795 a imobilului cu numarul cadastral 77795/Husi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 77368 inscris in cartea funciara 77368;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77795/Husi, inscrisa prin incheierea nr. 59191 din 19/08/2019;		
Act Administrativ nr. HOTARIREA nr.162, din 17/07/2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUSI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT HUSI		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77795/Husi, inscrisa prin incheierea nr. 59191 din 19/08/2019; pozitie transcrisa din CF 77368/Husi, inscrisa prin incheierea nr. 14288 din 01/03/2019; pozitie transcrisa din CF 77113/Husi, inscrisa prin incheierea nr. 53807 din 29/08/2018; pozitie transcrisa din CF 76474/Husi, inscrisa prin incheierea nr. 12474 din 06/03/2018; pozitie transcrisa din CF 76252/Husi, inscrisa prin incheierea nr. 63426 din 05/10/2017; pozitie transcrisa din CF 75227/Husi, inscrisa prin incheierea nr. 64731 din 05/11/2015;		
Act Notarial nr. Declaratie aut. 787, din 06/07/2020 emis de bnp armasu;		
B4	Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cadastrale in sensul modificarii formei, suprafetei si amplasamentului imobilului.	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77795/Husi, inscrisa prin incheierea nr. 41900 din 06/07/2020;		

### C. Partea III. SARCINI .

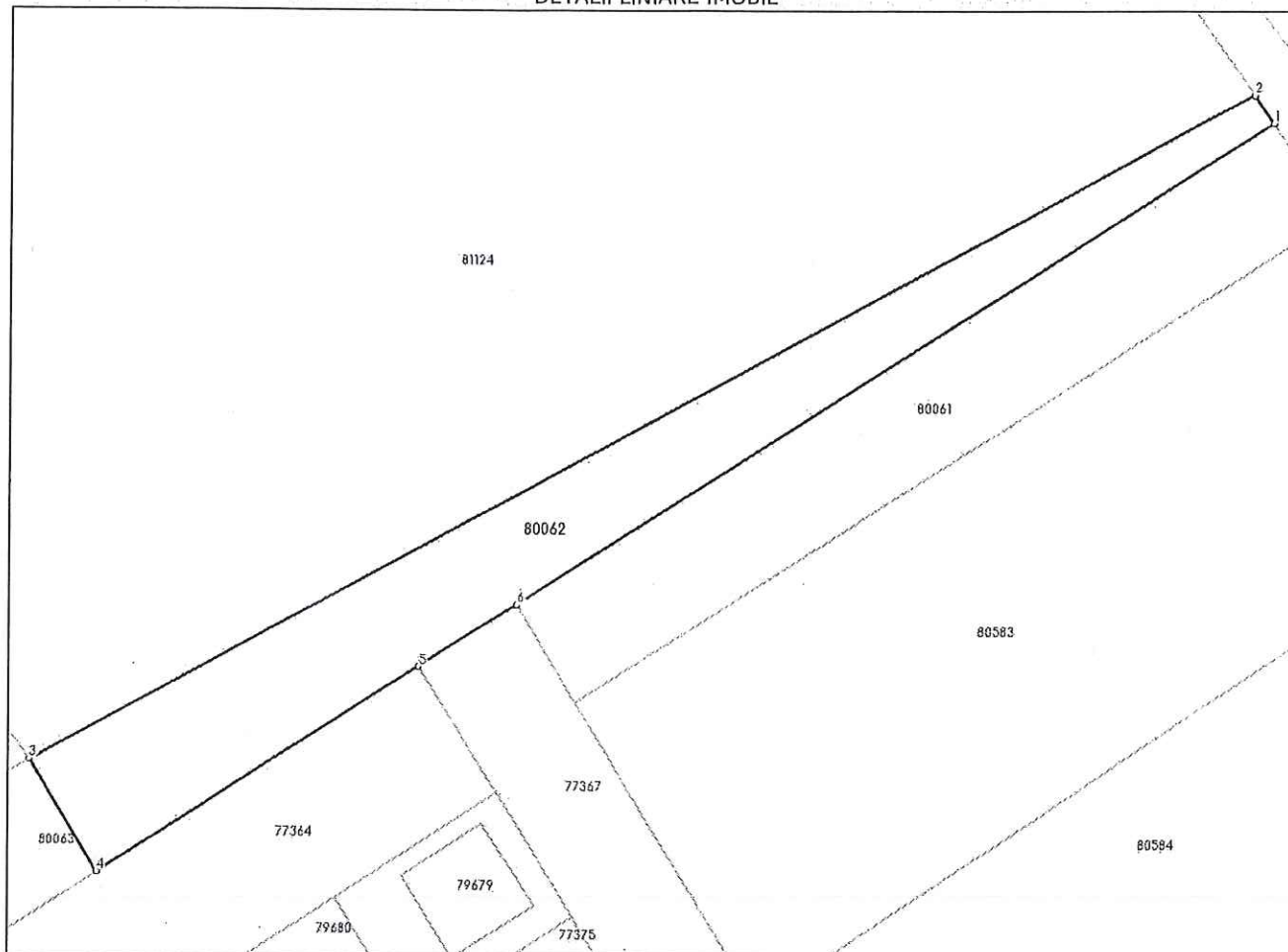
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
80062	1.226	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.226	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	3.51
2	3	144.36
3	4	13.495
4	5	39.705
5	6	12.001
6	1	92.643

**\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**  
**\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

04/11/2024, 13:05





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 81125 Husi

Nr. cerere	80434
Ziua	04
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare  
100181790550



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Husi, Jud. Vaslui

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	81125	1.226	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>46132 / 09/07/2024</b>		
Act Notarial nr. 2066, din 08/07/2024 emis de MACOVEI STEFAN ALEXANDRU;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 81125 a imobilului cu numarul cadastral 81125 / UAT Husi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 70954 inscris in cartea funciara 70954;	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 768/2023, din 08/12/2023 emis de JUDECATORIA HUSI; Hotarare Judecatoreasca nr. 179/F, din 27/10/2021 emis de TRIBUNALUL VASLUI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
	1) SC GOSCOMLOC SA, CIF:840385	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 70954/Husi, inscrisa prin incheierea nr. 16262 din 08/03/2024;		

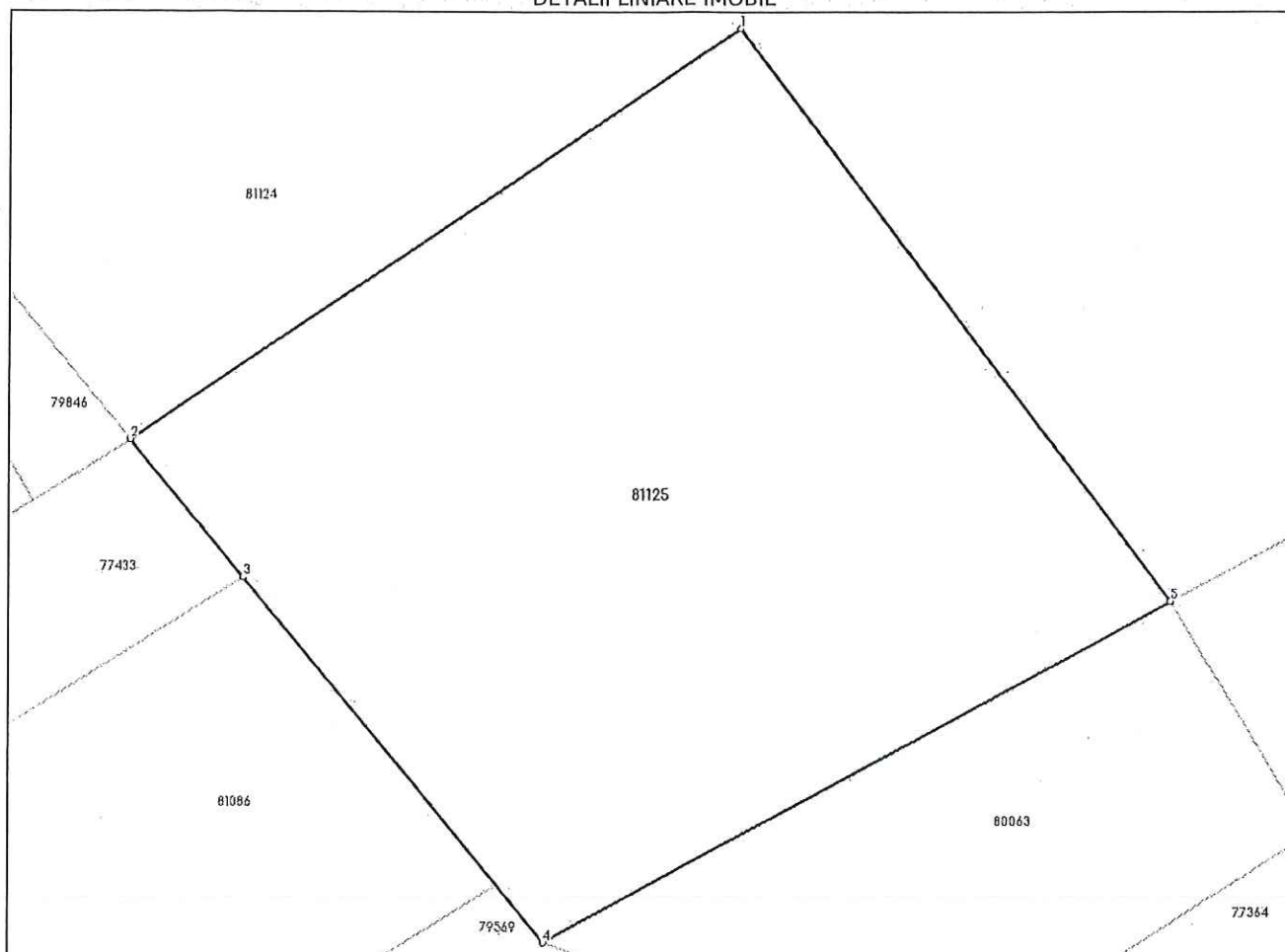
### C. Partea III. SARCINI .

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

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
81125	1.226	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.226	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	36.844
2	3	8.934
3	4	23.618
4	5	35.769
5	1	35.744

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

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



Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

04/11/2024, 13:05