



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA REBRICEA
CONSILIUL LOCAL**

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

**HOTĂRÂREA
nr. 69 din 24 iunie 2022**

privind însușirea rapoartelor de evaluare imobiliară-reevaluare, întocmite pentru terenurile aferente construirii de locuințe proprietate personală potrivit Legii nr. 15/2003, aflate pe raza comunei Rebricea, județul Vaslui

având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Rebricea, în calitatea sa de inițiator și raportul compartimentului de resort;

- rapoartele de evaluare imobiliară - reevaluare cu nr. 13-23 din 08.06.2022 întocmite de domnul Rîmboi Laurențiu-Vicențiu – expert evaluator ANEVAR;

în conformitate cu:

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

- prevederile art. 1650 din Codul Civil din 2009;

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

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

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI REBRICEA adopta prezenta hotărâre:

Art.1. Se aprobă însușirea Rapoartelor de evaluare imobiliară întocmite de Rîmboi Laurențiu-Vicențiu – expert evaluator ANEVAR, după cum urmează:

- a) Raport de evaluare imobiliară nr. 13/08.06.2022 aferent sat Crăciunești, comuna Rebricea, județul Vaslui – cvartal 1, conform anexei nr. 1;
- b) Raport de evaluare imobiliară nr. 14/08.06.2022 aferent sat Crăciunești, comuna Rebricea, județul Vaslui – cvartal 2, conform anexei nr. 2;
- c) Raport de evaluare imobiliară nr. 15/08.06.2022 aferent sat Draxeni, comuna Rebricea, județul Vaslui, conform anexei nr. 3;
- d) Raport de evaluare imobiliară nr. 16/08.06.2022 aferent sat Tufeștii de Jos, comuna Rebricea, județul Vaslui, conform anexei nr. 4;
- e) Raport de evaluare imobiliară nr. 17/08.06.2022 aferent sat Rateșu-Cuzei, comuna Rebricea, județul Vaslui – cvartal 1, conform anexei nr. 5;
- f) Raport de evaluare imobiliară nr. 18/08.06.2022 aferent sat Rateșu-Cuzei, comuna Rebricea, județul Vaslui – cvartal 2, conform anexei nr. 6;
- g) Raport de evaluare imobiliară nr. 19/08.06.2022 aferent sat Rebricea, comuna Rebricea, județul Vaslui – cvartal 1, conform anexei nr. 7;
- h) Raport de evaluare imobiliară nr. 20/08.06.2022 aferent sat Rebricea, comuna Rebricea, județul Vaslui – cvartal 2, conform anexei nr. 8;
- i) Raport de evaluare imobiliară nr. 21/08.06.2022 aferent sat Rebricea, comuna Rebricea, județul Vaslui – cvartal 3, conform anexei nr. 9;
- j) Raport de evaluare imobiliară nr. 22/08.06.2022 aferent sat Tatomirești, comuna Rebricea, județul Vaslui – cvartal 1, conform anexei nr. 10;
- k) Raport de evaluare imobiliară nr. 23/08.06.2022 aferent sat Tatomirești, comuna Rebricea, județul Vaslui – cvartal 2, conform anexei nr. 11;

Art.2. Vânzarea sau concesiunea terenurilor care fac obiectul prezentei hotărâri se va realiza în condițiile legii în baza prețurilor stabilite prin Rapoartele de evaluare enumerate la art. 1;

Art.3. Anexele 1-11 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de primarul comunei Rebricea, județul Vaslui, prin compartimentele de specialitate.

Art.5. Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publică, prin afișare și se va comunica primarului comunei Rebricea, compartimentului Buget, contabilitate, impozite și taxe, compartimentului urbanism și amenajare a teritoriului, din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Rebricea și Instituției Prefectului – județul Vaslui, în termenul prevăzut de lege.

Rebricea, 24 iunie 2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

✍️

Marian Maricica

**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul general al comunei,**

✍️

Jrs. Adina Maftai

**PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL
NR 69/24.06.2022**

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate <input type="checkbox"/> simplă <input checked="" type="checkbox"/> absolută <input type="checkbox"/> calificată	24.06.2022	
2	Comunicarea către primar	24.06.2022	
3	Comunicarea către prefectul județului/...../2022	
4	Aducerea la cunoștința publică	24.06.2022	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual/...../.....	
6	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz/...../.....	

CVARTAL NR.2 CRACIUNESTI

Nr. crt.	Descriere	Suprafata	Categoria de folosinta	Acces	Utilitati	Observatii	Calcula (mp*RON)	Valoare (RON)
	(tarla, parcela, nr.cadastral/CF ,etc)	(mp)	(A)	(-DC-asfalt -SS-pietris -SS-pamant sau neamenajat)	(electricitate, apa, canal, sau in apropiere)	(atribuit lui..... sau neatribuit)		
1	T.23, P.93, NC 72754	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
2	T.23, P.94, NC 72755	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
3	T.23, P.95, NC 72752	1000	A	SS-pietris	electricitate, apa	atribuit catre Hotoleanu Cătălin Costel	A-1000*6,60	6600
4	T.23, P.95/1, NC 72751	89	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-89*6,00	534
5	T.23, P.96, NC 72750	500	A	SS-pietris	electricitate, apa	atribuit catre Glodeanu Ionel	A-500*6,60	3300
6	T.23, P.96/1, NC 72753	617	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-617*6,00	3702
7	T.23, P.97, NC 72757	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
8	T.23, P.98, NC 72766	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
9	T.23, P.99, NC 72760	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
10	T.23, P.100, NC 72756	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
11	T.23, P.101, NC 72761	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
12	T.23, P.102, NC 72759	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
13	T.23, P.103, NC 72765	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
14	T.23, P.104, NC 72762	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
15	T.23, P.105, NC 72767	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
16	T.23, P.106, NC 72763	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
17	T.23, P.107, NC 72764	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
18	T.23, P.108, NC 72758	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000



P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,,
Sediu: Str. Mihail Kogalniceanu, nr. 2, bl. B1, sc. B, ap. 23
municipiul BĂRLAD, județul VASLUI
Telefon/fax : 0235-415 027
Mobil : 0744-52 92 39

Nr. 13/08.06.2022

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARA-reevaluare

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea
Denumire imobil: TERENURI INTRAVILANE
Adresa: sat Craciunesti ,comuna Rebricea, jud. Vaslui – cvartal 1
Proprietar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea

Evaluator:

Ing.

Rimboi Laurentiu-Vicentiu



CAPITOLUL I SPECIFICATIA TEMEI

1.1.Scopul raportului de evaluare

Scopul raportului de reevaluare este determinarea valorii actuale a terenurilor ce aparțin proprietarului : Unitatea Administrativ Teritoriala-Primăria Rebricea , conform H.C.L. Rebricea nr. 09/27.05.2022 .

1.2.Date si informatii generale

Prezentul studiu de evaluare a fost întocmit pentru proprietatile imobiliare-teren intravilan ce se afla situata in satul Craciunesti, comuna Rebricea, judetul Vaslui.

Obiectivul supus evaluării este proprietatea U.A.T.Rebricea. Imobilul are toate caracteristicile unui teren intravilan.

Continutul raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit cu caracteristicile de la momentul inspectiei, tinand cond de actele normative in vigoare la momentul întocmirii raportului.

1.3.Ipoteze si conditii limitative

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

In conformitate cu prevederile inscise in contractul cu beneficiarul, acest raport in intregime, partial sau in referinte nu poate fi inclus in nici un document, circulara sau declaratie publica si nu poate fi publicat sub nici o forma fara aprobarea proprietarului sau a evaluatorului.

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

Conform vointei proprietarului, inscisa in contract , s-a folosit metoda comparatiei-valorilor medii de circulatie existente si in Raportul de evaluare folosit de Camera notarilor publici –Iasi .

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

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

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

Suprafata luata in calcul cotespunde schitelor puse la dispozitie de beneficiar si a masuratorilor executate de acesta .

1.4. Data evaluării

Raportul de reevaluare a fost întocmit la 08.06.2022.

2

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



CAPITOLUL 2

ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

2.1. Identificarea pietei si proprietatii

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

Terenurile sunt concesionate si detinute in ingraditura sau neconcesionate , conform Anexei 2 .

2.2. Baza socio-economica

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

2.3. Oferta competitiva

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

2.4. Analiza cererii

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

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

- rata șomajului : in crestere;
- nivelul economiilor : luând în calcul un segment relativ redus al potențialilor cumpărători aproximativ 5% din salariul net ;
- nivelul dobânzilor , comisioanelor , spezelor bancare , primelor de asigurare , nu este accesibil , ceea ce conduce la concluzia că accesul la credite implica riscuri mari ;



- factorii care afectează atractivitatea fizică a vecinătății ;
- structura taxelor locale și a administrației : comună pentru întreaga comună ;
- facilități de educație și calitatea școlilor : se apreciază ca fiind medii ;
- disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale : in zona exista.
- facilități sanitare și medicale : se apreciază ca fiind medii ;
- posibilitatea localnicilor pentru achiziționare de locuințe comparabile cu cea evaluată este redusă ;

2.5. Analiza echilibrului pieței

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

- Proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare prezintă interes pe piața imobiliară locativa păstrându-si valoarea datorită unor dimensionări optime .



CAPITOLUL 3

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. Date generale

Imobilele- teren intravilan, ce fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt situate în satul Craciunesti, comuna Rebricea, județul Vaslui și reprezentata de primarul comunei, ca reprezentant al proprietarului.

3.2. Cauze legislative

Nu se prevad conditii speciale pentru functionarea normala.

3.3. Cauze ecologice

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

3.4. Situația juridică

- Proprietatea este un bun propriu-proprietar Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea. Terenurile se afla in ingraditura concesionarilor sau neingradite , dar individualizate prin masuratori .

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

3.5. Descrierea amplasamentului

3.5.1. Adresa: - sat Craciunesti , comuna Rebricea, județul Vaslui.

3.5.2. Amplasare:

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

Rețele publice , conform Anexei 2:

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

Intocmit,

ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu

5

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



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

**VALOARILE PROPRIETATILOR
(DETERMINATE PRIN „METODA COMPARATIEI „)
ESTE DE :
Conform Anexei 1 la Raport**

A fost aleasa aceasta metoda deoarece :

- are la baza mai multe date si este o metoda des folosita ;
- piata terenurilor in zona nu este dezvoltata ;
- tranzactiile sunt efectuate la imobile apartinand proprietarilor privati;
- piata inchirierilor , in zona, este imatura.
- terenul a fost concesionat pana in prezent.

Evaluator
ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu



ANEXA 1

Evaluare terenuri

Metoda comparatiei-valori de circulatie

Raport de evaluare nr.13035/10.12.2020 ptr. Camera Notarilor Publici Iasi:

Com. Rebricea-comuna categoria a-3-a (pg.27)

-Val. teren-sat resedinta de comuna (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 15 lei / mp ,

- arabil = 7 lei/mp

-sat component al comunei (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 13 lei / mp ,

- arabil = 6 lei/mp

Valoarea este :

- valoarea din studiu de piata –pentru proprietatile cu acces neamenajat si utilitati in apropiere.
- valoarea din studiu de piata marita cu 10% pentru acces la drum pietruit si utilitati minime sau in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 15% pentru acces la drum asfaltat si utilitati in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 20% pentru acces la drum pietruit si utilitati complete ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 30% pentru acces la drum asfaltat si utilitati complete .

REZULTATELE EVALUĂRII

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare “terenuri intravilan” este de:

-conform Anexei 1 la Raport -

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

○ valoarea este asimilata terenului arabil si curti-constructii , putand fi folosit in viitor pentru edificarea unor constructii, conform P.U.G. invocat de proprietar ;

- forma terenului este continua ;
- preturile sunt de referinta la intocmirea actelor notariale si taxarii la Cartea Funciara ;
- valoarea nu include TVA, aferent tranzacțiilor între persoane juridice;
- valoarea include drepturile reale asupra imobilului;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă, în condițiile actuale ale pieței imobiliare.
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile

7

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



- implicate de conformarea la cerințele legale;
- proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de sarcini;
 - valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă;
 - evaluarea este o opinie asupra unei valori;
 - opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Evaluator proprietăți imobiliare,
Ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU

ANEXA 1 – EVALUATE IMOBILE

8
P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,
ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU
Legitimata ANEVAR nr. 15732



CUARTAL NR 1 CRAIOVA

Nr. crt.	Descriere	Suprafata	Categoria de folosinta	AAes (-DC-asfalt -SS-pietris -SS-pamant sau neamenajat)	Utilitati (electricitate, apa, canal, sau in apropiere)	Observatii (atribuit la..... sau neatribuit)	Calcula (mp*RDN)	Valoare (RDN)
	(tarla, parcela, nr.cadastral/CF_atc)	(mp)	(A)					
1	T.23, P.85, NC 72771	500	A	SS-pietris	electricitate, apa	atribuit catre Farama Florinel	A-500*6,60	3300
2	T.23, P.85/1, NC 72769	416	A	SS-pietris	electricitate, apa	neatribuit	A-416*6,60	2745,6
3	T.23, P.86, NC 72768	1000	A	SS-pietris	electricitate, apa	atribuit catre Farama Ciprian	A-1000*6,60	6600
4	T.23, P.86/1, NC 72770	130	A	SS-pietris	electricitate, apa	neatribuit	A-130*6,60	858
5	T.23, P.87, NC 72739	1000	A	SS-pietris	electricitate, apa	atribuit catre State Sebastian	A-1000*6,60	6600
6	T.23, P.87/1, NC 72747	71	A	SS-pietris	electricitate, apa	neatribuit	A-71*6,60	468,6
7	T.23, P.88, NC 72741	1000	A	SS-pietris	electricitate, apa	atribuit catre State Denis	A-1000*6,60	6600
8	T.23, P.88/1, NC 72740	111	A	SS-pietris	electricitate, apa	neatribuit	A-111*6,60	732,6
9	T.23, P.89, NC 72749	1000	A	SS-pietris	electricitate, apa	atribuit catre Iurascu Ignut Ilie	A-1000*6,60	6600
10	T.23, P.89/1, NC 72743	107	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-107*6,00	642
11	T.23, P.90, NC 72746	1000	A	SS-pietris	electricitate, apa	atribuit catre Paiu Petronel Ulian	A-1000*6,60	6600
12	T.23, P.90/1, NC 72745	83	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-83*6,00	498
13	T.23, P.91, NC 72748	1000	A	SS-pietris	electricitate, apa	atribuit catre Prede Dragoș	A-1000*6,60	6600
14	T.23, P.91/1, NC 72742	131	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-131*6,00	786
15	T.23, P.92, NC 72790	1000	A	SS-pietris	electricitate, apa	atribuit catre Farama Alin	A-1000*6,60	6600



*P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,,
Sediu, Str. Mihail Kogalniceanu, nr. 2, bl. B1, sc. B, ap. 23
municipiul BĂRLAD, judetul VASLUI
Telefon/fax : 0235-415 027
Mobil : 0744-52 92 39*

Nr. 14/08.06.2022

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARA-reevaluare

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea
Denumire imobil: TERENURI INTRAVILANE
Adresa: sat Craciunesti , comuna Rebricea, jud. Vaslui – cvartal 2
Proprietar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea

Evaluator:
Ing.
Rimboi Laurentiu-Vicentiu



1
P.F., RIMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU,,
ing. RIMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU
Legitimatia ANEVAR nr. 15732

CAPITOLUL I SPECIFICATIYA TEMEI

1.1.Scopul raportului de evaluare

Scopul raportului de reevaluare este determinarea valorii actuale a terenurilor ce aparțin proprietarului : Unitatea Administrativ Teritoriala-Primaria Rebricea , conform H.C.L. Rebricea nr. 09/27.05.2022 .

1.2.Date si informatii generale

Prezentul studiu de evaluare a fost intocmit pentru proprietatile imobiliare-teren intravilan ce se afla situata in satul Craciunesti, comuna Rebricea, judetul Vaslui.

Obiectivul supus evaluarii este proprietatea U.A.T.Rebricea. Imobilul are toate caracteristicile unui teren intravilan.

Continutul raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit cu caracteristicile de la momentul inspectiei, tinand cond de actele normative in vigoare la momentul intocmirii raportului.

1.3.Ipoteze si conditii limitative

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

In conformitate cu prevederile inscise in contractul cu beneficiarul, acest raport in intregime, partial sau in referinte nu poate fi inclus in nici un document, circulara sau declaratie publica si nu poate fi publicat sub nici o forma fara aprobarea proprietarului sau a evaluatorului.

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

Conform vointei proprietarului, inscisa in contract , s-a folosit metoda comparatiei-valorilor medii de circulatie existente si in Raportul de evaluare folosit de Camera notarilor publici –Iasi .

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

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

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

Suprafata luata in calcul corespunde schitelor puse la dispozitie de beneficiar si a masuratorilor executate de acesta .

1.4. Data evaluarii

Raportul de reevaluare a fost intocmit la 08.06.2022.

2

P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,
ing.RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU
Legitimatia ANEVAR nr. 15732



CAPITOLUL 2

ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

2.1. Identificarea pietei si proprietatii

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

Terenurile sunt concesionate si detinute in ingraditura sau neconcesionate , conform Anexei 2 .

2.2.Baza socio-economica

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

2.3. Oferta competitiva

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

2.4.Analiza cererii

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

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

- rata șomajului : in crestere;
- nivelul economiilor : luând în calcul un segment relativ redus al potențialilor cumpărători aproximativ 5% din salariul net ;
- nivelul dobânzilor , comisioanelor , spezelor bancare , primelor de asigurare , nu este accesibil , ceea ce conduce la concluzia că accesul la credite implica riscuri mari ;



- factorii care afectează atractivitatea fizică a vecinătății ;
- structura taxelor locale și a administrației : comună pentru întreaga comună ;
- facilități de educație și calitatea școlilor : se apreciază ca fiind medii ;
- disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale : în zona exista.
- facilități sanitare și medicale : se apreciază ca fiind medii ;
- posibilitatea localnicilor pentru achiziționare de locuințe comparabile cu cea evaluată este redusă ;

2.5. Analiza echilibrului pieței

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

- Proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare prezintă interes pe piața imobiliară locativă păstrându-și valoarea datorită unor dimensionări optime .



CAPITOLUL 3

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. Date generale

Imobilele- teren intravilan, ce fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt situate în satul Craciunesti, comuna Rebricea, județul Vaslui și reprezentată de primarul comunei, ca reprezentant al proprietarului.

3.2. Cauze legislative

Nu se prevad conditii speciale pentru functionarea normala.

3.3. Cauze ecologice

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

3.4. Situația juridică

- Proprietatea este un bun propriu-proprietar Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea. Terenurile se afla în ingraditura concesionarilor sau neingradite , dar individualizate prin masuratori .

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

3.5. Descrierea amplasamentului

3.5.1. Adresa: - sat Craciunesti , comuna Rebricea, județul Vaslui.

3.5.2. Amplasare:

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

Rețele publice , conform Anexei 2:

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

Intocmit,

ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu

5

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



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

**VALOARILE PROPRIETATIILOR
(DETERMINATE PRIN „METODA COMPARATIEI „)
ESTE DE :
Conform Anexei 1 la Raport**

A fost aleasa aceasta metoda deoarece :

- are la baza mai multe date si este o metoda des folosita ;
- piata terenurilor in zona nu este dezvoltata ;
- tranzactiile sunt efectuate la imobile apartinand proprietarilor privati;
- piata inchirierilor , in zona, este imatura.
- terenul a fost concesionat pana in prezent.

Evaluator
ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu



ANEXA 1

Evaluare terenuri

Metoda comparatiei-valori de circulatie

Raport de evaluare nr.13035/10.12.2020 ptr. Camera Notarilor Publici Iasi:

Com. Rebricea-comuna categoria a-3-a (pg.27)

-Val. teren-sat resedinta de comuna (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 15 lei / mp ,

- arabil = 7 lei/mp

-sat component al comunei (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 13 lei / mp ,

- arabil = 6 lei/mp

Valoarea este :

- valoarea din studiu de piata –pentru proprietatile cu acces neamenajat si utilitati in apropiere .
- valoarea din studiu de piata marita cu 10% pentru acces la drum pietruit si utilitati minime sau in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 15% pentru acces la drum asfaltat si utilitati in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 20% pentru acces la drum pietruit si utilitati complete ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 30% pentru acces la drum asfaltat si utilitati complete .

REZULTATELE EVALUĂRII

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare “terenuri intravilan” este de:

-conform Anexei 1 la Raport -

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

○ valoarea este asimilata terenului arabil si curti-constructii , putand fi folosit in viitor pentru edificarea unor constructii, conform P.U.G. invocat de proprietar ;

- forma terenului este continua ;
- preturile sunt de referinta la intocmirea actelor notariale si taxarii la Cartea Funciara ;
- valoarea nu include TVA, aferent tranzacțiilor între persoane juridice;
- valoarea include drepturile reale asupra imobilului;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă, în condițiile actuale ale pieței imobiliare.
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile

7

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



- implicate de conformarea la cerințele legale;
- proprietatile au fost evaluate ca fiind libere de sarcini;
 - valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă;
 - evaluarea este o opinie asupra unei valori;
 - opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Evaluator proprietăți imobiliare,

Ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU



ANEXA 1 - EVALUATE IMOBILE

8

P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,
ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU
Legitimatis ANEVAR nr. 15732

CVARTAL NR.2 CRAIUNESTI

Nr. crt.	Descriere	Suprafata	Categoria de folosinta	Acces (-DC-asfalt -SS-pietris -SS-pamant sau neamenajat)	Utilitati (electricitate, apa, canal, sau în apropiere)	Observatii (atribuit lui..... sau neatribuit)	Calcul (mp*RON)	Valoare (RON)
	(tarla, parcela, nr.cadastral/CF ,etc)	(mp)	(A)					
1	T.23, P.93, NC 72754	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
2	T.23, P.94, NC 72755	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
3	T.23, P.95, NC 72752	1000	A	neamenajat	in apropiere	atribuit catre Hotoleanu Cătălin Costel	A-1000*6,00	6000
4	T.23, P.95/1, NC 72751	89	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-89*6,00	534
5	T.23, P.96, NC 72750	500	A	SS-pietris	electricitate, apa	atribuit catre G odeanu Costel	A-500*6,60	3300
6	T.23, P.96/1, NC 72753	617	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-617*6,00	3702
7	T.23, P.97, NC 72757	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
8	T.23, P.98, NC 72766	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
9	T.23, P.99, NC 72760	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
10	T.23, P.100, NC 72756	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
11	T.23, P.101, NC 72761	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
12	T.23, P.102, NC 72759	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
13	T.23, P.103, NC 72765	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
14	T.23, P.104, NC 72762	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
15	T.23, P.105, NC 72767	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
16	T.23, P.106, NC 72763	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
17	T.23, P.107, NC 72764	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
18	T.23, P.108, NC 72758	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000



P.F., **RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU**,
Sediu: Str. Mihail Kogalniceanu, nr. 2, bl. B1, sc. B, ap. 23
municipiul BĂRLAD, județul VASLUI
Telefon/fax : 0235-415 027
Mobil : 0744-52 92 39

Nr. 15/08.06.2022

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARA-reevaluare

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea
Denumire imobil: TERENURI INTRAVILANE
Adresa: sat Draxeni, comuna Rebricea, jud. Vaslui
Proprietar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea

Evaluator:

Ing.

Rimboi Laurentiu-Vicentiu



CAPITOLUL I SPECIFICATIA TEMEI

1.1.Scopul raportului de evaluare

Scopul raportului de reevaluare este determinarea valorii actuale a terenurilor ce aparțin proprietarului : Unitatea Administrativ Teritoriala-Primaria Rebricea , conform H.C.L. Rebricea nr. 09/27.05.2022 .

1.2.Date si informatii generale

Prezentul studiu de evaluare a fost intocmit pentru proprietatile imobiliare-teren intravilan ce se afla situata in satul Craciunesti, comuna Rebricea, judetul Vaslui.

Obiectivul supus evaluarii este proprietatea U.A.T.Rebricea. Imobilul are toate caracteristicile unui teren intravilan.

Continutul raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit cu caracteristicile de la momentul inspectiei, tinand cond de actele normative in vigoare la momentul intocmirii raportului.

1.3.Ipoteze si conditii limitative

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

In conformitate cu prevederile inscrite in contractul cu beneficiarul, acest raport in intregime, partial sau in referinte nu poate fi inclus in nici un document, circulara sau declaratie publica si nu poate fi publicat sub nici o forma fara aprobarea proprietarului sau a evaluatorului.

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

Conform vointei proprietarului, inscrista in contract , s-a folosit metoda comparatiei-valorilor medii de circulatie existente si in Raportul de evaluare folosit de Camera notarilor publici –Jasi .

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

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

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

Suprafata luata in calcul corespunde schitelor puse la dispozitie de beneficiar si a masuratorilor executate de acesta .

1.4. Data evaluarii

Raportul de reevaluare a fost intocmit la 08.06.2022.



CAPITOLUL 2

ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

2.1. Identificarea pietei si proprietatii

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

Terenurile sunt concesionate si detinute in ingraditura sau neconcesionate , conform Anexei 2 .

2.2. Baza socio-economica

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

2.3. Oferta competitiva

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

2.4. Analiza cererii

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

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

- rata șomajului : in crestere;
- nivelul economiilor : luând în calcul un segment relativ redus al potențialilor cumpărători aproximativ 5% din salariul net ;
- nivelul dobânzilor , comisioanelor , spezelor bancare , primelor de asigurare , nu este accesibil , ceea ce conduce la concluzia că accesul la credite implica riscuri mari ;

3

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



- factorii care afectează atractivitatea fizică a vecinătății ;
- structura taxelor locale și a administrației : comună pentru întreaga comună ;
- facilități de educație și calitatea școlilor : se apreciază ca fiind medii ;
- disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale : în zona există.
- facilități sanitare și medicale : se apreciază ca fiind medii ;
- posibilitatea localnicilor pentru achiziționare de locuințe comparabile cu cea evaluată este redusă ;

2.5. Analiza echilibrului pieței

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

- Proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare prezintă interes pe piața imobiliară locativă păstrându-și valoarea datorită unor dimensionări optime .



CAPITOLUL 3

DESCRIEREA PROPRIETATI IMOBILIARE

3.1. Date generale

Imobilele- teren intravilan, ce fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt situate in satul Craciunesti, comuna Rebricea, judetul Vaslui si reprezentata de primarul comunei, ca reprezentant al proprietarului.

3.2. Cauze legislative

Nu se prevad conditii speciale pentru functionarea normala.

3.3. Cauze ecologice

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

3.4. Situația juridică

- Proprietatea este un bun propriu-proprietar Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea. Terenurile se afla in ingraditura concesionarilor sau neingradite , dar individualizate prin masuratori .

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

3.5. Descrierea amplasamentului

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

3.5.2. Amplasare:

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

Rețele publice , conform Anexei 2:

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

Intocmit,

ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu

5

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



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

**VALOARILE PROPRIETATIILOR
(DETERMINATE PRIN „METODA COMPARATIEI „)
ESTE DE :
Conform Anexei 1 la Raport**

A fost aleasa aceasta metoda deoarece :

- are la baza mai multe date si este o metoda des folosita ;
- piata terenurilor in zona nu este dezvoltata ;
- tranzactiile sunt efectuate la imobile apartinand proprietarilor privati;
- piata inchirierilor , in zona, este imatura.
- terenul a fost concesionat pana in prezent.

Evaluator
ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu



ANEXA 1

Evaluare terenuri

Metoda comparatiei-valori de circulatie

Raport de evaluare nr.13035/10.12.2020 ptr. Camera Notarilor Publici Iasi:

Com. Rebricea-comuna categoria a-3-a (pg.27)

-Val. teren-sat resedinta de comuna (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 15 lei / mp ,

- arabil = 7 lei/mp

-sat component al comunei (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 13 lei / mp ,

- arabil = 6 lei/mp

Valoarea este :

- valoarea din studiu de piata –pentru proprietatile cu acces neamenajat si utilitati in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 10% pentru acces la drum pietruit si utilitati minime sau in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 15% pentru acces la drum asfaltat si utilitati in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 20% pentru acces la drum pietruit si utilitati complete ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 30% pentru acces la drum asfaltat si utilitati complete .

REZULTATELE EVALUĂRII

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare "terenuri intravilan" este de:

-conform Anexei 1 la Raport -

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

○ valoarea este asimilata terenului arabil si curti-constructii , putand fi folosit in viitor pentru edificarea unor constructii, conform P.U.G. invocat de proprietar ;

- forma terenului este continua ;
- preturile sunt de referinta la intocmirea actelor notariale si taxarii la Cartea Funciara ;
- valoarea nu include TVA, aferent tranzacțiilor între persoane juridice;
- valoarea include drepturile reale asupra imobilului;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă, în condițiile actuale ale pieței imobiliare.
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile

7

P.F. „RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU„
ing.RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU
Legitimatis ANEVAR nr. 15732



- implicate de conformarea la cerințele legale;
- proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de sarcini;
 - valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă;
 - evaluarea este o opinie asupra unei valori;
 - opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Evaluator proprietăți imobiliare,
Ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU

ANEXA 1 – EVALUATE IMOBILE

8
P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,,
ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU
Legitimatia ANEVAR nr. 15732



CVARTAL NR.1 (DRAXENI)

Nr. crt.	Descriere	Suprafata	Categoria de folosinta	Acces	Utilitati	Observatii	Calcula (mp*RON)	Valoare totala (RON)
	[tarla, parcela, nr.cadastral/CF ,etc]	[mp]	(A)	(-DC-asfalt -SS-pietris -SS-pamant sau neamenajat)	(electricitate, apa, canal, sau în apropiere)	(atribuit lui..... sau neatribuit)		
1	T.49, P.562/1, NC 73509	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Cioratanu Ionel	A-1000*7.20	7200
2	T.49, P.562/1/1, NC 73510	657	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-657*6,30	3942
3	T.49, P.562/2, NC 73507	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	neatribuit	A-1000*7.20	7200
4	T.49, P.562/2/1, NC 73508	694	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-694*6,30	4164
5	T.49, P.562/3, NC 73505	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Valeanu Catalin	A-1000*7.20	7200
6	T.49, P.562/3/1, NC 73506	692	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-692*6,30	4152
7	T.49, P.562/4, NC 73503	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Valeanu Sorinel	A-1000*7.20	7200
8	T.49, P.562/4/1, NC 73504	751	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-751*6,30	4505
9	T.49, P.562/5, NC 73501	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Cirlescu Costica/Ciobanu Florin	A-1000*7.20	7200
10	T.49, P.562/5/1, NC 73502	352	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-352*6,30	2112
11	T.49, P.562/6, NC 73499	300	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Marian Floarea	A-300*7.20	2160
12	T.49, P.562/6/1, NC 73500	1288	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1288*6.00	7728
13	T.49, P.562/7, NC 73497	300	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Calin Costica	A-300*7.20	2160



14	T.49, P.562/7/1, NC 73498	1220	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	neatribuit	A-1220*6.00	7320
15	T.49, P.562/8, NC 73495	300	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Nazareanu Elvis Iulian	A-300*7,20	2160
16	T.49, P.562/8/1, NC 73496	1394	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	neatribuit	A-1394*6.00	8364
17	T.49, P.562/9, NC 73493	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Marian Nistor	A-1000*7,20	7200
18	T.49, P.562/9/1, NC 73494	729	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-729*6.00	4374
19	T.49, P.562/10, NC 73491	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Marian Petrut	A-1000*7,20	7200
20	T.49, P.562/10/1, NC 73492	516	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-516*6.00	3096
21	T.49, P.562/11, NC 73489	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Nechita Petru	A-1000*7,20	7200
22	T.49, P.562/11/1, NC 73490	196	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-196*6.00	1176
23	T.49, P.562/12, NC 73487	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Baciu Costache	A-1000*7,20	7200
24	T.49, P.562/12/1, NC 73488	275	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-275*6.00	1650
25	T.49, P.562/13, NC 73485	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Marian Costel	A-1000*7,20	7200
26	T.49, P.562/13/1, NC 73486	194	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-194*6.00	1164
27	T.49, P.562/14, NC 73483	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Suru Costica	A-1000*7,20	7200
28	T.49, P.562/14/1, NC 73484	342	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-342*6.00	2052
29	T.49, P.562/15, NC 73481	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Calin Danut	A-1000*7,20	7200



30	T.49, P.562/15/1, NC 73482	621	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-621*6,00	3726
31	T.49, P.562/16, NC 73479	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Anton Vasilica	A-1000*7,20	7200
32	T.49, P.562/16/1, NC 73480	1108	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1108*6,00	6648
33	T.49, P.562/17, NC 73477	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Valeanu Ionel	A-1000*7,20	7200
34	T.49, P.562/17/1, NC 73478	359	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-359*6,00	2154
35	T.49, P.562/18, NC 73475	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Ciobanu Ciprian	A-1000*7,20	7200
36	T.49, P.562/18/1, NC 73476	252	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-252*6,00	1512
37	T.49, P.562/19, 596/20, NC 73473	2000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Baciu Cristi/Baciu Gheorghe	A-2000*7,20	14400
38	T.49, P.562/19/1, 562/20/1, NC 73474	1414	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1414*6,00	8484
39	T.49, P.562/21 NC 73471	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Anton Danut	A-1000*7,20	7200
40	T.49, P.562/21/1 NC 73472	676	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-676*6,00	4056
41	T.49, P.562/22 NC 73469	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Ciortanu Neculai	A-1000*7,20	7200
42	T.49, P.562/22/1 NC 73470	620	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-620*6,00	3720
43	T.49, P.562/23 NC 73467	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Pop Elena	A-1000*7,20	7200
44	T.49, P.562/23/1 NC 73468	311	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-311*6,00	1866



45	T.49, P.562/24 NC 73465	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Nasarescu Petronel	A-1000*7,20	7200
46	T.49, P.562/24/1 NC 73466	399	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-399*6,00	2394
47	T.49, P.562/25 NC 73463	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Zaharia Adrian	A-1000*7,20	7200
48	T.49, P.562/25/1 NC 73464	264	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-264*6,00	1584
49	T.49, P.562/26 NC 73461	1000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Paiu Cristinel Vasilica	A-1000*7,20	7200
50	T.49, P.562/26/1 NC 73462	260	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-260*6,00	1560
51	T.49, P.562/27, 562/27/1 NC 73460	2000	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Crislescu Dan/Crislescu Vladut	A-2000*7,20	14400
52	T.49, P.562/29 NC 73457	300	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Valeanu Mituta	A-300*7,20	2160
53	T.49, P.562/29/1 NC 73458	668	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	neatribuit	A-668*7,20	4809,6
54	T.49, P.562/30 NC 73455	300	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Zaharia Vasile	A-300*7,20	2160
55	T.49, P.562/30/1 NC 73456	676	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	neatribuit	A-676*7,20	4867,2
56	T.49, P.562/31 NC 73453	300	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Ferarui Neculai Ionut	A-300*7,20	2160
57	T.49, P.562/31/1 NC 73454	598	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-598*7,20	4305,6
58	T.49, P.562/32 NC 73451	500	A	DC-pietris	electricitate, apa, canal	atribuit catre Paiu Mihaita Viorel	A-500*7,20	3600
59	T.49, P.562/32/1 NC 73452	491	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-491*7,20	3535,2



P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,
Sediu: Str. Mihail Kogalniceanu, nr. 2, bl. B1, sc. B, ap. 23
municipiul BĂRLAD, județul VASLUI
Telefon/fax : 0235-415.027

Nr. 16/08.06.2022

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARA-reevaluare

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea
Denumire imobil: TERENURI INTRAVILANE
Adresa: sat Tufestii de Jos ,comuna Rebricea, jud. Vaslui
Proprietar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea

Evaluator:

Ing.

Rimboi Laurentiu-Vicentiu



CAPITOLUL I SPECIFICATIA TEMEI

1.1.Scopul raportului de evaluare

Scopul raportului de reevaluare este determinarea valorii actuale a terenurilor ce apartin proprietarului : Unitatea Administrativ Teritoriala-Primaria Rebricea , conform H.C.L. Rebricea nr. 09/27.05.2022 .

1.2.Date si informatii generale

Prezentul studiu de evaluare a fost intocmit pentru proprietatile imobiliare-teren intravilan ce se afla situata in satul Craciunesti, comuna Rebricea, judetul Vaslui.

Obiectivul supus evaluarii este proprietatea U.A.T.Rebricea. Imobilul are toate caracteristicile unui teren intravilan.

Continutul raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit cu caracteristicile de la momentul inspectiei, tinand cond de actele normative in vigoare la momentul intocmirii raportului.

1.3.Ipoteze si conditii limitative

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

In conformitate cu prevederile inscrite in contractul cu beneficiarul, acest raport in intregime, partial sau in referinte nu poate fi inclus in nici un document, circulara sau declaratie publica si nu poate fi publicat sub nici o forma fara aprobarea proprietarului sau a evaluatorului.

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

Conform vointei proprietarului, inscrista in contract , s-a folosit metoda comparatiei-valorilor medii de circulatie existente si in Raportul de evaluare folosit de Camera notarilor publici –Iasi .

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

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

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

Suprafata luata in calcul corespunde schitelor puse la dispozitie de beneficiar si a masuratorilor executate de acesta .

1.4. Data evaluarii

Raportul de reevaluare a fost intocmit la 08.06.2022.

2

P.F., RIMBOI LAURENTIU VICENTIU,
ing.RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU
Legitimatia ANEVAR nr. 15732



CAPITOLUL 2

ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

2.1. Identificarea pietei si proprietatii

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

Terenurile sunt concesionate si detinute in ingraditura sau neconcesionate , conform Anexei 2 .

2.2. Baza socio-economica

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

2.3. Oferta competitiva

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

2.4. Analiza cererii

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

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

- rata șomajului : in crestere;
- nivelul economiilor : luând în calcul un segment relativ redus al potențialilor cumpărători aproximativ 5% din salariul net ;
- nivelul dobânzilor , comisioanelor , spezelor bancare , primelor de asigurare , nu este accesibil , ceea ce conduce la concluzia că accesul la credite implica riscuri mari ;

3
P.F. „ RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU „
ing. RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU
Legitimatia ANEVAR nr. 15732



- factorii care afectează atractivitatea fizică a vecinătății ;
- structura taxelor locale și a administrației : comună pentru întreaga comună ;
- facilități de educație și calitatea școlilor : se apreciază ca fiind medii ;
- disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale : în zona există.
- facilități sanitare și medicale : se apreciază ca fiind medii ;
- posibilitatea localnicilor pentru achiziționare de locuințe comparabile cu cea evaluată este redusă ;

2.5. Analiza echilibrului pieței

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

- Proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare prezintă interes pe piața imobiliară locativă păstrându-și valoarea datorită unor dimensionări optime .



CAPITOLUL 3

DESCRIEREA PROPRIETATI IMOBILIARE

3.1. Date generale

Imobilele- teren intravilan, ce fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt situate in satul Craciunesti, comuna Rebricea, judetul Vaslui si reprezentata de primarul comunei, ca reprezentant al proprietarului.

3.2. Cauze legislative

Nu se prevad conditii speciale pentru functionarea normala.

3.3. Cauze ecologice

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

3.4. Situația juridică

- Proprietatea este un bun propriu-proprietar Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea. Terenurile se afla in ingraditura concesionarilor sau neingradite , dar individualizate prin masuratori .

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

3.5. Descrierea amplasamentului

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

3.5.2. Amplasare:

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

Rețele publice , conform Anexei 2:

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

Intocmit,

ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu

5

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



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

**VALOARILE PROPRIETATIILOR
(DETERMINATE PRIN „METODA COMPARATIEI „)
ESTE DE :
Conform Anexei 1 la Raport**

A fost aleasa aceasta metoda deoarece :

- are la baza mai multe date si este o metoda des folosita ;
- piata terenurilor in zona nu este dezvoltata ;
- tranzactiile sunt efectuate la imobile apartinand proprietarilor privati;
- piata inchirierilor , in zona, este imatura.
- terenul a fost concesionat pana in prezent.

Evaluator
ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu



ANEXA 1

Evaluare terenuri

Metoda comparatiei-valori de circulatie

Raport de evaluare nr.13035/10.12.2020 ptr. Camera Notarilor Publici Iasi:

Com. Rebricea-comuna categoria a-3-a (pg.27)

-Val. teren-sat resedinta de comuna (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 15 lei / mp ,

- arabil = 7 lei/mp

-sat component al comunei (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 13 lei / mp ,

- arabil = 6 lei/mp

Valoarea este :

- valoarea din studiu de piata –pentru proprietatile cu acces neamenajat si utilitati in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 10% pentru acces la drum pietruit si utilitati minime sau in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 15%- pentru acces la drum asfaltat si utilitati in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 20%- pentru acces la drum pietruit si utilitati complete ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 30%- pentru acces la drum asfaltat si utilitati complete .

REZULTATELE EVALUĂRII

În opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare **“terenuri intravilan”** este de:

-conform Anexei 1 la Raport -

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

o valoarea este asimilată terenului arabil și curti-constructii , putând fi folosit în viitor pentru edificarea unor construcții, conform P.U.G. invocat de proprietar ;

- o forma terenului este continuua ;
- o preturile sunt de referință la întocmirea actelor notariale și taxarii la Cartea Funciara ;
- o valoarea nu include TVA, aferent tranzacțiilor între persoane juridice;
- o valoarea include drepturile reale asupra imobilului;
- o valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- o valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă, în condițiile actuale ale pieței imobiliare.
- o valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile

7

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



- implicate de conformarea la cerințele legale;
- proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de sarcini;
 - valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă;
 - evaluarea este o opinie asupra unei valori;
 - opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Evaluator proprietăți imobiliare,

Ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU

ANEXA 1 – EVALUATE IMOBILE

8

P.F., RIMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU,
ing. RIMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU
Legitimatis ANEVAR nr. 15732



CVARTAL NR. 1 TUPEȘTI DE JOS

Nr. crt.	Descriere	Suprafata	Categoria de folosinta	Acces	Utilitati	Observatii	Calcula (mc * RON)	Valoare (RON)	Valoare totala (RON)
	(tarla, parcela, nr.cadastral/CF, etc)	(mp)	(A)	(-DC-asfalt	(electricitate, apa, canal,	(atribuit lui.....			
				-SS-pietris	sau în apropiere.)	sau neatribuit)			
				-SS-pamant					
sau neamenajat)									
1	T.41, P.317/1, NC 73347	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Asandei Anacled	A-1000*6,60	6600	6600
2	T.41, P.317/1/1, NC 73348	472	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-472*6,00	2832	2832
3	T.41, P.317/1/2, NC 73345	500	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Ilade Constantin	A-500*6,60	3300	3300
4	T.41, P.317/1/2/1, NC 73346	174	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-174*6,60	1148,4	1148,4
5	T.41, P.317/2, NC 73349	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Spinu Vasile	A-1000*6,60	6600	6600
6	T.41, P.317/2/1, NC 73350	387	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-387*6,00	2322	2322
7	T.41, P.317/3, NC 73351	500	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Iacob Ionut Marius	A-500*6,60	3300	3300
8	T.41, P.317/3/1, NC 73352	661	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-661*6,00	3966	3966
9	T.41, P.317/4, NC 73353	998	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Cretu Mihaila	A-998*6,60	6586,8	6586,8
10	T.41, P.317/4/1, NC 73354	269	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-269*6,00	1614	1614
11	T.41, P.317/5, NC 73355	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Spinu Mihai	A-1000*6,60	6600	6600
12	T.41, P.317/5/1, NC 73356	119	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-119*6,00	714	714
13	T.41, P.317/6, NC 73357	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Calin Dumitru	A-1000*6,60	6600	6600
14	T.41, P.317/6/1, NC 73358	32	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-32*6,00	192	192
15	T.41, P.317/7, NC 73359	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Asandei Sorinel	A-1000*6,60	6600	6600



16	T.41, P.317/7/1 NC 73360	90	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-90*6,00	540	540
17	T.41, P.317/8 NC 73361	1000	A	SS-piertris	electricitate	atribuit catre Tulbure Bogdan	A-1000*6,60	6600	6600
18	T.41, P.317/8/1 NC 73362	185	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-185*6,00	1110	1110
19	T.41, P.317/9 NC 73363	1000	A	SS-piertris	electricitate	atribuit catre Budaca Constantin	A-1000*6,60	6600	6600
20	T.41, P.317/9/1 NC 73364	221	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-221*6,00	1326	1326
21	T.41, P.317/10 NC 73365	1000	A	SS-piertris	electricitate	atribuit catre Frunca Constantin	A-1000*6,60	6600	6600
22	T.41, P.317/10/1 NC 73366	198	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-198*6,00	1188	1188
23	T.41, P.317/11 NC 73367	1000	A	SS-piertris	electricitate	atribuit catre Antochi Liliana	A-1000*6,60	6600	6600
24	T.41, P.317/11/1 NC 73368	32	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-32*6,00	192	192
25	T.41, P.317/12 NC 73369	1000	A	SS-piertris	electricitate	atribuit catre Ciuraru Catalin Titi	A-1000*6,60	6600	6600
26	T.41, P.317/12/1 NC 73370	415	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-415*6,00	2490	2490
27	T.41, P.317/13 NC 73371	1000	A	SS-piertris	electricitate	atribuit catre Luta Ionel	A-1000*6,60	6600	6600
28	T.41, P.317/13/1 NC 73372	215	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-215*6,00	1290	1290
29	T.41, P.317/14 NC 73373	500	A	SS-piertris	electricitate	atribuit catre Tipau Ghe. Robert	A-500*6,60	3300	3300
30	T.41, P.317/14/1 NC 73374	1081	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1081*6,00	6486	6486
31	T.41, P.317/15 NC 73375	1000	A	SS-piertris	electricitate	atribuit catre Olaru Adrian	A-1000*6,60	6600	6600
32	T.41, P.317/15/1 NC 73376	418	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-418*6,00	2508	2508
33	T.41, P.317/16 NC 73377	1000	A	SS-piertris	electricitate	atribuit catre Olaru Ionel	A-1000*6,60	6600	6600
34	T.41, P.317/16/1 NC 73378	331	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-331*6,00	1986	1986

35	T.41, P.317/17 NC 73379	1000	A	SS-piertris	electricitate	atribuit catre Calin Costel	A-1000*6,60	6600	6600
36	T.41, P.317/17/1 NC 73380	263	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-263*6,00	1578	1578
37	T.41, P.317/18 NC 73381	1000	A	SS-piertris	electricitate	atribuit catre Iude Dan	A-1000*6,60	6600	6600
38	T.41, P.317/18/1 NC 73382	272	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-272*6,00	1632	1632
39	T.41, P.317/19 NC 73383	1000	A	SS-piertris	electricitate	atribuit catre Calin Costica	A-1000*6,60	6600	6600
40	T.41, P.317/19/1 NC 73384	699	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-699*6,00	4194	4194



CVARTAL NR.2 TUFESTII DE JOS-ADDITIONAL

Nr. crt.	Descriere	Suprafata	Categoria de folosinta	Acces	Utilitati	Observatii	Calcul	Valoare (RON)
	(tarla, parcela, nr.cadastral/CF ,etc)	(mp)	(A)	(DC-asfalt -SS-pietris -SS-pamant sau neamenajat)	(electricitate, apa, canal, sau in apropiere)	(atribuit lui.... sau neatribuit)		
1	T.89, P.78/2	300	A	SS-pietris	electricitate, apa	atribuit catre Albu Lenuta Petronela	A-300*6,5	1980
2	T.89, P.78/3	514	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-514*6,00	3084
3	T.89, P.78/4	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
4	T.89, P.78/5	770	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-770*6,00	4620



CVARTAL NR. 3 TUFESTII DE IOC-ADDITIONAL

Nr. crt.	Descriere	Suprafata	Categoria de folosinta	Acces	Utilitati	Observatii	Calcula (mp*RON)	Valoare (RON)
	(tarie, parcela, nr.cadastral/CF ,etc)	(mp)	(A)	(-DC-asfalt -SS-pietris -SS-pamant sau neamenajat)	(electricitate, apa, cana, sau in apropiere)	(atribuit ui.... sau neatribuit)		
1	T.38, P.288/57/3	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Arnautu Vasile	A-1000*6,60	6600
2	T.38, P.288/57/4	917	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-917*6,00	5502
3	T.38, P.288/57/5	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Viatiu Daniel	A-1000*6,60	6600
4	T.38, P.288/57/6	921	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-921*6,00	5526



*P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,
Sediu: Str. Mihail Kogalniceanu, nr. 2, bl. B1, sc. B, ap. 23
municipiul BĂRLAD, județul VASLUI
Telefon/fax : 0235-415 027
Mobil : 0744-52 92 39*

Nr. 17/08.06.2022

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARA-reevaluare

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea
Denumire imobil: TERENURI INTRAVILANE
Adresa: sat Ratesu-Cuzei, comuna Rebricea, jud. Vaslui – cvartal 1
Proprietar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea

Evaluator:

Ing.

Rimboi Laurențiu-Vicentiu



CAPITOLUL I SPECIFICATIYA TEMEI

1.1.Scopul raportului de evaluare

Scopul raportului de reevaluare este determinarea valorii actuale a terenurilor ce aparțin proprietarului : Unitatea Administrativ Teritoriala-Primaria Rebricea , conform HC.L. Rebricea nr. 09/27.05.2022 .

1.2.Date si informatii generale

Prezentul studiu de evaluare a fost întocmit pentru proprietatile imobiliare-teren intravilan ce se afla situata in satul Craciunesti, comuna Rebricea, judetul Vaslui.

Obiectivul supus evaluării este proprietatea U.A.T.Rebricea. Imobilul are toate caracteristicile unui teren intravilan.

Continutul raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit cu caracteristicile de la momentul inspectiei, tinand cond de actele normative in vigoare la momentul întocmirii raportului.

1.3.Ipoteze si conditii limitative

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

In conformitate cu prevederile inscise in contractul cu beneficiarul, acest raport in intregime, partial sau in referinte nu poate fi inclus in nici un document, circulara sau declaratie publica si nu poate fi publicat sub nici o forma fara aprobarea proprietarului sau a evaluatorului.

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

Conform vointei proprietarului, inscisa in contract , s-a folosit metoda comparatiei-valorilor medii de circulatie existente si in Raportul de evaluare folosit de Camera notarilor publici –Iasi .

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

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

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

Suprafata luata in calcul corespunde schitelor puse la dispozitie de beneficiar si a masuratorilor executate de acesta .

1.4. Data evaluarii

Raportul de reevaluare a fost întocmit la 08.06.2022.



CAPITOLUL 2

ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

2.1. Identificarea pietei si proprietatii

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

Terenurile sunt concesionate si detinute in ingraditura sau neconcesionate , conform Anexei 2 .

2.2. Baza socio-economica

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

2.3. Oferta competitiva

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

2.4. Analiza cererii

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

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

- rata șomajului : în crestere;
- nivelul economiilor : luând în calcul un segment relativ redus al potențialilor cumpărători aproximativ 5% din salariul net ;
- nivelul dobânzilor , comisioanelor , spezelor bancare , primelor de asigurare , nu este accesibil , ceea ce conduce la concluzia că accesul la credite implica riscuri mari ;

3
P.F., RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU,
ing. RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU
Legitimata ANEVAR nr. 15732



- factorii care afectează atractivitatea fizică a vecinătății ;
- structura taxelor locale și a administrației : comună pentru întreaga comună ;
- facilități de educație și calitatea școlilor : se apreciază ca fiind medii ;
- disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale : în zona există.
- facilități sanitare și medicale : se apreciază ca fiind medii ;
- posibilitatea localnicilor pentru achiziționare de locuințe comparabile cu cea evaluată este redusă ;

2.5. Analiza echilibrului pieței

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

- Proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare prezintă interes pe piața imobiliară locativă păstrându-și valoarea datorită unor dimensionări optime .



CAPITOLUL 3

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. Date generale

Imobilele- teren intravilan, ce fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt situate în satul Craciunesti, comuna Rebricea, județul Vaslui și reprezentata de primarul comunei, ca reprezentant al proprietarului.

3.2. Cauze legislative

Nu se prevad conditii speciale pentru functionarea normala.

3.3. Cauze ecologice

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

3.4. Situația juridică

- Proprietatea este un bun propriu-proprietar Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea. Terenurile se afla în ingraditura concesionarilor sau neingradite , dar individualizate prin masuratori .

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

3.5. Descrierea amplasamentului

3.5.1. Adresa: - sat Craciunesti , comuna Rebricea, județul Vaslui.

3.5.2. Amplasare:

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

Rețele publice , conform Anexei 2:

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

Intocmit,

ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu

5

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



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

VALOARILE PROPRIETATIILOR
(DETERMINATE PRIN „METODA COMPARATIEI „)
ESTE DE :
Conform Anexei 1 la Raport

A fost aleasa aceasta metoda deoarece :

- are la baza mai multe date si este o metoda des folosita ;
- piata terenurilor in zona nu este dezvoltata ;
- tranzactiile sunt efectuate la imobile apartinand proprietarilor privati;
- piata inchirierilor , in zona, este imatura.
- terenul a fost concesionat pana in prezent.

Evaluator
ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu



ANEXA 1

Evaluare terenuri

Metoda comparatiei-valori de circulatie

Raport de evaluare nr.13035/10.12.2020 ptr. Camera Notarilor Publici Iasi:

Com. Rebricea-comuna categoria a-3-a (pg.27)

-Val. teren-sat resedinta de comuna (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 15 lei / mp ,

- arabil = 7 lei/mp

-sat component al comunei (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 13 lei / mp ,

- arabil = 6 lei/mp

Valoarea este :

- valoarea din studiu de piata –pentru proprietatile cu acces neamenajat si utilitati in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 10% pentru acces la drum pietruit si utilitati minime sau in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 15%- pentru acces la drum asfaltat si utilitati in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 20%- pentru acces la drum pietruit si utilitati complete ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 30%- pentru acces la drum asfaltat si utilitati complete .

REZULTATELE EVALUĂRII

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare “terenuri intravilan” este de:

-conform Anexei 1 la Raport -

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

○ valoarea este asimilata terenului arabil si curti-constructii , putand fi folosit in viitor pentru edificarea unor constructii, conform P.U.G. invocat de proprietar ;

- forma terenului este continua ;
- preturile sunt de referinta la intocmirea actelor notariale si taxarii la Cartea Funciara ;
- valoarea nu include TVA, aferent tranzacțiilor între persoane juridice;
- valoarea include drepturile reale asupra imobilului;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă, în condițiile actuale ale pieței imobiliare.
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile

7

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



implicate de conformarea la cerințele legale;

- proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de sarcini;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Evaluator proprietăți imobiliare;

Ing. RIMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU

ANEXA 1 – EVALUATE IMOBILE

8

P.F. RIMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU,
ing RIMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU
Legitimația ANEVAR nr. 15732



CVARTAL NR.1 RATISBU-CUZEI

Nr. crt.	Descriere (Iaria, parcela, nr.cadastral/CF, etc)	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta (A)	Acces (-DC-asfalt -SS-pietris -SS-pamant sau nesmenziate)	Utilitati (electricitate, apa, canal, sau in apropiere)	Observatii (atribuit lui..... sau neatribuit)	Calcul (mp*RON)	Valoare (RON)
1	T.77, P.794/13, NC 72688	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit către Moldoveanu Neculai	A-1000*6,60	6600
2	T.77, P.794/13/I, NC 72690	165	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-165*6,60	1089
3	T.77, P.794/14, NC 72689	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit către Dorin Petru	A-1000*6,60	6600
4	T.77, P.794/14/I, NC 72688	21	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-21*6,60	138,6
5	T.77, P.794/15, NC 72685	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit către Arim Radu Mihai	A-1000*6,60	6600
6	T.77, P.794/15/I, NC 72687	136	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-136*6,60	897,6
7	T.77, P.794/16, NC 72691	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit către Făloleanu Stefan	A-1000*6,60	6600
8	T.77, P.794/16/I, NC 72686	59	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-59*6,60	389,4
9	T.77, P.794/17, NC 72700	368	A	SS-pietris	electricitate	atribuit către Horoleanu I. Mihai	A-368*6,60	2428,8
10	T.77, P.794/18, NC 72698	500	A	SS-pietris	electricitate	atribuit către Hoteleanu Constantin	A-500*6,60	3300
11	T.77, P.794/18/I, NC 72701	502	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-502*6,60	3313,2
12	T.77, P.794/19, NC 72694	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit către Ciureanu Elena	A-1000*6,60	6600
13	T.77, P.794/20, NC 72697	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit către Adomnica Drages	A-1000*6,60	6600
14	T.77, P.794/21, NC 72692	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit către Spuza Vasile	A-1000*6,60	6600
15	T.77, P.794/21/I, NC 72695	335	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-335*6,60	2211
16	T.77, P.794/22, NC 72693	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit către Dorin Lemna	A-1000*6,60	6600
17	T.77, P.794/22/I, NC 72704	103	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-103*6,60	679,8
18	T.77, P.794/23, NC 72703	1000	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-1000*6,60	6600
19	T.77, P.794/23/I, NC 72702	1000	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-1000*6,60	6600



P.F.,RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,,
Sediu:Str. Mihail Kogalniceanu, nr.2,bl.B1,sc.B,ap.23
municipiul BĂRLAD, judetul VASLUI
Telefon/fax : 0235-415 027
Mobil : 0744-52 92 39

Nr. 18/08.06.2022

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARA-reevaluare

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea
Denumire imobil: TERENURI INTRAVILANE
Adresa: sat Ratesu-Cuzei, comuna Rebricea, jud. Vaslui – cvartal 2
Proprietar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea

Evaluator:

Ing.

Rimboi Laurentiu Vicentiu



CAPITOLUL I SPECIFICATIA TEMEI

1.1.Scopul raportului de evaluare

Scopul raportului de reevaluare este determinarea valorii actuale a terenurilor ce aparțin proprietarului : Unitatea Administrativ Teritorială-Primăria Rebricea , conform H.C.L. Rebricea nr. 09/27.05.2022 .

1.2.Date si informatii generale

Prezentul studiu de evaluare a fost întocmit pentru proprietățile imobiliare-teren intravilan ce se afla situată în satul Craciunesti, comuna Rebricea, județul Vaslui.

Obiectivul supus evaluării este proprietatea U.A.T.Rebricea. Imobilul are toate caracteristicile unui teren intravilan.

Continutul raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit cu caracteristicile de la momentul inspecției, ținând cont de actele normative în vigoare la momentul întocmirii raportului.

1.3.Ipoteze si conditii limitative

Destinația exclusivă a scopului mai sus menționat are caracter confidential, utilizarea lui fiind permisă numai cu acordul beneficiarului.

În conformitate cu prevederile înscrise în contractul cu beneficiarul, acest raport în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea proprietarului sau a evaluatorului.

Conditii limitative: Suprafețele luate în calcul au fost determinate pe baza planurilor puse la dispoziție de către proprietar, valorile estimative sunt valabile atata timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieteii, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul euro nu este liniară, orice alocare de valori componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport, valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare; intrarea în posesia unei copii din prezentul raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Conform voinței proprietarului, înscrisă în contract , s-a folosit metoda comparației-valorilor medii de circulație existente și în Raportul de evaluare folosit de Camera notarilor publici –Iasi .

Ipoteze limitative: Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut cont în raportul de evaluare sunt:

- dreptul de proprietate este considerat valabil;
- evaluatorul nu are cunoștința de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate;
- nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor fapt pentru care presupun că nu există nici un fel de contaminări și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea.

Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Suprafața luată în calcul corespunde schițelor puse la dispoziție de beneficiar și a măsurătorilor executate de acesta .

1.4. Data evaluării

Raportul de reevaluare a fost întocmit la 08.06.2022.

2

P.F., RÎMBOI LAURENȚIU VICENȚIU,
ing. RÎMBOI LAURENȚIU VICENȚIU
Legitimatis ANEVAR nr. 15732



CAPITOLUL 2

ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

2.1. Identificarea pietei si proprietatii

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

Terenurile sunt concesionate si detinute in ingraditura sau neconcesionate , conform Anexei 2 .

2.2. Baza socio-economica

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

2.3. Oferta competitiva

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

2.4. Analiza cererii

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

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

- rata șomajului : in crestere;
- nivelul economiilor : luând în calcul un segment relativ redus al potențialilor cumpărători aproximativ 5% din salariul net ;
- nivelul dobânzilor , comisioanelor , spezelor bancare , primelor de asigurare , nu este accesibil , ceea ce conduce la concluzia că accesul la credite implica riscuri mari ;



- factorii care afectează atractivitatea fizică a vecinătății ;
- structura taxelor locale și a administrației : comună pentru întreaga comună ;
- facilități de educație și calitatea școlilor : se apreciază ca fiind medii ;
- disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale : în zona există.
- facilități sanitare și medicale : se apreciază ca fiind medii ;
- posibilitatea localnicilor pentru achiziționare de locuințe comparabile cu cea evaluată este redusă ;

2.5. Analiza echilibrului pieței

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

- Proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare prezintă interes pe piața imobiliară locativă păstrându-și valoarea datorită unor dimensionări optime .

4
P.F., RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU,,
ing. RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU
Legitimată ANEVAR nr. 15732



CAPITOLUL 3

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. Date generale

Imobilele- teren intravilan, ce fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt situate în satul Craciunesti, comuna Rebricea, județul Vaslui și reprezentată de primarul comunei, ca reprezentant al proprietarului.

3.2. Cauze legislative

Nu se prevad condiții speciale pentru funcționarea normală.

3.3. Cauze ecologice

Proprietatea nu prezintă probleme de mediu. Orice descoperire ulterioară nu este imputabilă evaluatorului.

3.4. Situația juridică

- Proprietatea este un bun propriu-proprietar Unitatea Administrativ Teritorială Rebricea. Terenurile se află în ingraditura concesionarilor sau neingradite, dar individualizate prin măsuratori.

- Conform declarației proprietarului, nu există litigii în legătură cu dreptul de proprietate asupra spațiului supus evaluării, acesta nefiind grevat de sarcini. În caz contrar, acesta își asumă întreaga responsabilitate.

3.5. Descrierea amplasamentului

3.5.1. Adresa: - sat Craciunesti, comuna Rebricea, județul Vaslui.

3.5.2. Amplasare:

1. Intravilan;
2. Localizare: - zona periferică și centrală;
3. Acces la proprietate (teren): accesul auto se face din drumurile existente, conform Anexei 2.
4. Analiza și perspectiva zonei: ascendentă lent;
5. Probleme de urbanism: compatibil cu planul urbanistic general. Se respectă reglementările locale;
6. Gradul seismic al zonei: 8;
7. Poluare: NU.

Rețele publice, conform Anexei 2:

- a. energie electrică – în zonă în imediată apropiere;
- b. apă: - în zonă în imediată apropiere;
- c. canalizare - în zonă în imediată apropiere.

Intocmit,

ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu

5

P.F., RIMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU
ing. RIMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU
Legitimă ANEVAR nr. 15732



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

VALOARILE PROPRIETATIILOR
(DETERMINATE PRIN „METODA COMPARATIEI „)
ESTE DE :
Conform Anexei 1 la Raport

A fost aleasa aceasta metoda deoarece :

- are la baza mai multe date si este o metoda des folosita ;
- piata terenurilor in zona nu este dezvoltata ;
- tranzactiile sunt efectuate la imobile apartinand proprietarilor privati;
- piata inchirierilor , in zona, este imatura.
- terenul a fost concesionat pana in prezent.

Evaluator
ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu

6
P.F. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,
ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU
Legitimatia ANEVAR nr. 15732



ANEXA 1

Evaluare terenuri

Metoda comparatii-valori de circulatie

Raport de evaluare nr.13035/10.12.2020 ptr. Camera Notarilor Publici Iasi:

Com. Rebricea-comuna categoria a-3-a (pg.27)

- Val. teren-sat resedinta de comuna (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 15 lei / mp ,

- arabil = 7 lei/mp

-sat component al comunei (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 13 lei / mp ,

- arabil = 6 lei/mp

Valoarea este :

- valoarea din studiu de piata –pentru proprietatile cu acces neamenajat si utilitati in apropiere.
- valoarea din studiu de piata marita cu 10% pentru acces la drum pietruit si utilitati minime sau in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 15%- pentru acces la drum asfaltat si utilitati in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 20%- pentru acces la drum pietruit si utilitati complete ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 30%- pentru acces la drum asfaltat si utilitati complete .

REZULTATELE EVALUĂRII

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare “terenuri intravilan” este de:

-conform Anexei 1 la Raport -

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

o valoarea este asimilata terenului arabil si curti-constructii , putand fi folosit in viitor pentru edificarea unor constructii, conform P.U.G. invocat de proprietar ;

- o forma terenului este continua ;
- o preturile sunt de referinta la intocmirea actelor notariale si taxarii la Cartea Funciara ;
- o valoarea nu include TVA, aferent tranzacțiilor între persoane juridice;
- o valoarea include drepturile reale asupra imobilului;
- o valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- o valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă, în condițiile actuale ale pieței imobiliare.
- o valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile

7

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



- implicate de conformarea la cerințele legale;
- proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de sarcini;
 - valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă;
 - evaluarea este o opinie asupra unei valori;
 - opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Evaluator proprietăți imobiliare,

Ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU

ANEXA 1 – EVALUATE IMOBILE

8

P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,
ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU
Legitimația ANEVAR nr. 15732



Nr. crt.	Descriere (tarla, parcela, nr.cadastral/CF ,etc)	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta (A)	Acces (-DC-asfalt -SS-pietris -SS-pamant sau neamenajat)	Utilitati (electricitate, apa, canal, sau în apropiere)	Observatii (atribuit lui..... sau neatribuit)	Calcul (mp*RON)	Valoare (RON)
1	T.77, P.794/24, NC 72714	984	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-984*6,60	6494,4
2	T.77, P.794/25, NC 72712	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Hotoleanu Georgiana	A-1000*6,60	6600
3	T.77, P.794/25/1, NC 72711	107	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-107*6,60	706,2
4	T.77, P.794/26, NC 72709	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Lungu Gheorghita	A-1000*6,60	6600
5	T.77, P.794/26/1, NC 72706	365	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-365*6,60	2409
6	T.77, P.794/27, NC 72721	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Lazar Jean Andrei	A-1000*6,60	6600
7	T.77, P.794/27/1, NC 72708	334	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-334*6,60	2204,4
8	T.77, P.794/28, NC 72710	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Dorin Vasile	A-1000*6,60	6600
9	T.77, P.794/28/1, NC 72713	426	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-426*6,60	2811,6
10	T.77, P.794/29, NC 72705	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Airini Paul	A-1000*6,60	6600
11	T.77, P.794/29/1, NC 72729	558	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-1000*6,60	6600
12	T.77, P.794/30, NC 72707	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Dorin A. Costel	A-1000*6,60	6600
13	T.77, P.794/30/1, NC 72726	468	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-468*6,60	3088,8
14	T.77, P.794/31, NC 72717	500	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Moldoveanu Iulia	A-500*6,6	7150
15	T.77, P.794/31/1, NC 72730	942	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-942*6,60	6217,2
16	T.77, P.794/32, NC 72725	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Adomnicai Necula	A-200*6,6	1320
17	T.77, P.794/32/1, NC 72731	143	A	SS-pietris	electricitate	neatribuit	A-143*6,60	943,8
18	T.77, P.794/33, NC 72723	960	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Benchea Gabriel	A-960*6,60	6336
19	T.77, P.794/34, NC 72719	960	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Gavril Marian	A-960*6,60	6336
20	T.77, P.794/35, NC 72724	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Dorin Paulica Andrei	A-1000*6,60	6600
21	T.77, P.794/36, NC 72716	1000	A	SS-pietris	electricitate	atribuit catre Dorin Victor Florin	A-1000*6,60	6600
22	T.77, P.794/37, NC 72720	1000	A	SS-pietris	in apropiere	atribuit catre Carlescu Petrica	A-1000*6,6	6600
23	T.77, P.794/38, NC 72718	1000	A	SS-pietris	in apropiere	atribuit catre Sava Mihaila	A-1000*6,60	6600
24	T.77, P.794/39, NC 72722	1000	A	SS-pietris	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,60	6600
25	T.77, P.794/40, NC 72715	1000	A	SS-pietris	in apropiere	atribuit catre Lazar Bogdan Marius	A-1000*6,60	6600
26	T.77, P.794/41, NC 72715	1000	A	SS-pietris	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,6	6600
27	T.77, P.794/42, NC 72738	1000	A	SS-pietris	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,6	6600
28	T.77, P.794/43, NC 72728	1000	A	SS-pietris	in apropiere	atribuit catre Adomnicai Pamela	A-1000*6,6	6600
29	T.77, P.794/43/1, NC 72732	143	A	SS-pietris	in apropiere	neatribuit	A-143*6,6	943,8



30	T.77, P.794/44, NC 72736	960	A	SS-pietris	in apropiere	neatribuit	A-960*6,0	5760
31	T.77, P.794/45, NC 72734	960	A	SS-pietris	in apropiere	atribuit catre Letter Maria Olguta	A-960*6,0	5760
32	T.77, P.794/46, NC 72737	1000	A	SS-pietris	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,0	6000
33	T.77, P.794/47, NC 72727	300	A	SS-pietris	in apropiere	atribuit catre Galusca Besleaga Ramona	A-300*6,0	1800
34	T.77, P.794/47/I, NC 72733	44	A	SS-pietris	in apropiere	neatribuit	A-44*6,0	264



P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,,
Sediu: Str. Mihail Kogalniceanu, nr. 2, bl. B1, sc. B, ap. 23
municipiul BĂRLAD, județul VASLUI
Telefon/fax : 0235-415 027
Mobil : 0744-52 92 39

Nr. 19/08.06.2022

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARA-reevaluare

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea
Denumire imobil: TERENURI INTRAVILANE
Adresa: sat Rebricea, comuna Rebricea, jud. Vaslui – cvartal 1
Proprietar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea

Evaluator:

Ing.

Rimboi Laurentiu Vicentiu



CAPITOLUL I SPECIFICATIA TEMEI

1.1. Scopul raportului de evaluare

Scopul raportului de reevaluare este determinarea valorii actuale a terenurilor ce aparțin proprietarului : Unitatea Administrativ Teritoriala-Primaria Rebricea , conform H.C.L. Rebricea nr. 09/27.05.2022 .

1.2. Date si informatii generale

Prezentul studiu de evaluare a fost întocmit pentru proprietatile imobiliare-teren intravilan ce se afla situata in satul Craciunesti, comuna Rebricea, judetul Vaslui.

Obiectivul supus evaluarii este proprietatea U.A.T.Rebricea. Imobilul are toate caracteristicile unui teren intravilan.

Continutul raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit cu caracteristicile de la momentul inspectiei, tinand cond de actele normative in vigoare la momentul întocmirii raportului.

1.3. Ipoteze si conditii limitative

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

In conformitate cu prevederile inscrite in contractul cu beneficiarul, acest raport in intregime, partial sau in referinte nu poate fi inclus in nici un document, circularea sau declaratie publica si nu poate fi publicat sub nici o forma fara aprobarea proprietarului sau a evaluatorului.

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

Conform vointei proprietarului, inscrista in contract , s-a folosit metoda comparatiei-valorilor medii de circulatie existente si in Raportul de evaluare folosit de Camera notarilor publici –Iasi .

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

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

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

Suprafata luata in calcul corespunde schitelor puse la dispozitie de beneficiar si a masuratorilor executate de acesta .

1.4. Data evaluarii

Raportul de reevaluare a fost întocmit la 08.06.2022.

2

P.F. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,
ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU
Legitimatis ANEVAR nr. 15732



CAPITOLUL 2

ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

2.1. Identificarea pietei si proprietatii

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

Terenurile sunt concesionate si detinute in ingraditura sau neconcesionate , conform Anexei 2 .

2.2. Baza socio-economica

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

2.3. Oferta competitiva

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

2.4. Analiza cererii

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

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

- rata șomajului : în crestere;
- nivelul economiilor : luând în calcul un segment relativ redus al potențialilor cumpărători aproximativ 5% din salariul net ;
- nivelul dobânzilor , comisioanelor , spezelor bancare , primelor de asigurare , nu este accesibil , ceea ce conduce la concluzia că accesul la credite implica riscuri mari ;



- factorii care afectează atractivitatea fizică a vecinătății ;
- structura taxelor locale și a administrației : comună pentru întreaga comună ;
- facilități de educație și calitatea școlilor : se apreciază ca fiind medii ;
- disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale : în zona există.
- facilități sanitare și medicale : se apreciază ca fiind medii ;
- posibilitatea localnicilor pentru achiziționare de locuințe comparabile cu cea evaluată este redusă ;

2.5. Analiza echilibrului pieței

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

- Proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare prezintă interes pe piața imobiliară locativă păstrându-și valoarea datorită unor dimensionări optime .

4

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



CAPITOLUL 3

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. Date generale

Imobilele- teren intravilan, ce fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt situate în satul Craciunesti, comuna Rebricea, judetul Vaslui și reprezentata de primarul comunei, ca reprezentant al proprietarului.

3.2. Cauze legislative

Nu se prevad conditii speciale pentru functionarea normala.

3.3. Cauze ecologice

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

3.4. Situația juridică

- Proprietatea este un bun propriu-proprietar Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea. Terenurile se afla in ingraditura concesionarilor sau neingradite , dar individualizate prin masuratori .

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

3.5. Descrierea amplasamentului

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

3.5.2. Amplasare:

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

Rețele publice , conform Anexei 2:

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

Intocmit,

ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu

5

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



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

VALOARILE PROPRIETATIILOR
(DETERMINATE PRIN „METODA COMPARATIEI „)
ESTE DE :
Conform Anexei 1 la Raport

- A fost aleasa aceasta metoda deoarece :
- are la baza mai multe date si este o metoda des folosita ;
 - piata terenurilor in zona nu este dezvoltata ;
 - tranzactiile sunt efectuate la imobile apartinand proprietarilor privati;
 - piata inchirierilor , in zona, este imatura.
 - terenul a fost concesionat pana in prezent.

Evaluator
ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu



ANEXA 1

Evaluare terenuri

Metoda comparatiei-valori de circulatie

Raport de evaluare nr.13035/10.12.2020 ptr. Camera Notarilor Publici Iasi:

Com. Rebricea-comuna categoria a-3-a (pg.27)

-Val. teren-sat resedinta de comuna (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 15 lei / mp ,

- arabil = 7 lei/mp

-sat component al comunei (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 13 lei / mp ,

- arabil = 6 lei/mp

Valoarea este :

- valoarea din studiu de piata –pentru proprietatile cu acces neamenajat si utilitati in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 10% pentru acces la drum pietruit si utilitati minime sau in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 15% pentru acces la drum asfaltat si utilitati in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 20% pentru acces la drum pietruit si utilitati complete ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 30% pentru acces la drum asfaltat si utilitati complete .

REZULTATELE EVALUĂRII

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare "terenuri intravilan" este de:

-conform Anexei 1 la Raport -

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

○ valoarea este asimilata terenului arabil si curti-constructii , putand fi folosit in viitor pentru edificarea unor constructii, conform P.U.G. invocat de proprietar ;

- forma terenului este continuaa ;
- preturile sunt de referinta la intocmirea actelor notariale si taxarii la Cartea Funciara ;
- valoarea nu include TVA, aferent tranzacțiilor între persoane juridice;
- valoarea include drepturile reale asupra imobilului;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă, în condițiile actuale ale pieței imobiliare.
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile

7

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



- implicate de conformarea la cerințele legale;
- proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de sarcini;
 - valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă;
 - evaluarea este o opinie asupra unei valori;
 - opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Evaluator proprietăți imobiliare,

Ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU

ANEXA 1 - EVALUATE IMOBILE



8

P.F. „RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU”,
ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU
Legitimatie ANEVAR nr. 15732

CUARTAL NR. 1 BENECEA

Nr. crt.	Descriere	Suprafata	Categoria de folosinta	Afies	Utilitati	Observatii	Calcula (mp*RON)	Valoare (RON)
	(tarla, parcela, nr.cadastral/CP, etc)	(mp)	(A, A)	(-DI-asfalt -SS-pietris -SS-pamant sau neamenajat)	(electricitate, apa, canal, sau in apropiere)	(atribuit lui..... sau neatribuit)		
1	T.59, P.621/1, NC 72803	1000	A	DI-asfalt	electricitate	atribuit catre Robea Andrei	A-1000*8,05	8050
2	T.59, P.621/1/1, NC 72804	755	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-755*7,00	5285
3	T.59, P.621/2, NC 72806	300	A	DJ-asfalt	electricitate	atribuit catre Anton Dumitru	A-300*8,05	2415
4	T.59, P.621/2/1, NC 72805	1371	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1371*7,00	9597
5	T.59, P.621/3, NC 72809	300	A	DI-asfalt	electricitate	atribuit catre Albu D. Mihai	A-300*8,05	2415
6	T.59, P.621/3/1, NC 72807	1244	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1244*7,00	8708
7	T.59, P.621/4, NC 72817	300	A	DI-asfalt	electricitate	atribuit catre Tanasuc Simona	A-300*8,05	2415
8	T.59, P.621/4/1, NC 72813	1233	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1233*7,00	8631
9	T.59, P.621/5, NC 72816	300	A	DI-asfalt	electricitate	atribuit catre Zaharia Ciprian Ionut	A-300*8,05	2415
10	T.59, P.621/5/1, NC 72814	1282	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1282*7,00	8974
11	T.59, P.621/6, NC 72818	300	A	DJ-asfalt	electricitate	atribuit catre Ralleanu Emanoil	A-300*8,05	2415
12	T.59, P.621/6/1, NC 72811	1082	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1082*7,00	7574
13	T.59, P.621/7, NC 72815	1000	A	DJ-asfalt	electricitate	neatribuit	A-1000*8,05	8050
14	T.59, P.621/7/1, NC 72808	438	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-438*7,00	3066
15	T.59, P.621/8, NC 72810	1000	A	DJ-asfalt	electricitate	neatribuit	A-1000*8,05	8050
16	T.59, P.621/8/1, NC 72812	356	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-356*7,00	2492
17	T.59, P.621/9, NC 72825	300	A	DI-asfalt	electricitate	atribuit catre Spuza Constantin	A-300*8,05	2415



18	T.59, P.621/9/I, NC 72831	1023	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1023*7,00	7161
19	T.59, P.621/10, NC 72829	300	A	DJ-asfalt	electricitate	atribuit catre Condureche Constantin Robert	A-300*8,05	2415
20	T.59, P.621/10/I, NC 72820	1035	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1035*7,00	7245
21	T.59, P.621/11, NC 72824	300	A	DJ-asfalt	electricitate	atribuit catre Zahara Costel Vasile	A-300*8,05	2415
22	T.59, P.621/11/I, NC 72828	1040	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1040*7,00	7180
23	T.59, P.621/12, NC 72823	1000	A	DJ-asfalt	electricitate	neatribuit	A-1000*8,05	8050
24	T.59, P.621/12/I, NC 72832	242	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-242*7,00	1694
25	T.59, P.621/13, NC 72827	300	A	DJ-asfalt	electricitate	atribuit catre Sura Mihai Petronel	A-300*8,05	2415
26	T.59, P.621/13/I, NC 72819	936	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-936*7,00	6552
27	T.59, P.621/14 NC 72822	1000	A	DJ-asfalt	electricitate	neatribuit	A-1000*8,05	8050
28	T.59, P.621/15 NC 72833	1000	A	DJ-asfalt	electricitate	neatribuit	A-1000*8,05	8050
29	T.59, P.621/16 NC 72826	1000	A	DJ-asfalt	electricitate	neatribuit	A-1000*8,05	8050
30	T.59, P.621/17 NC 72821	1000	A	DJ-asfalt	electricitate	neatribuit	A-1000*8,05	8050
31	T.59, P.621/18 NC 72834	1000	A	DJ-asfalt	electricitate	neatribuit	A-1000*8,05	8050
32	T.59, P.621/19 NC 72839	1000	A	DJ-asfalt	electricitate	neatribuit	A-1000*8,05	8050
33	T.59, P.621/20 NC 72836	1000	A	DJ-asfalt	electricitate	neatribuit	A-1000*8,05	8050
34	T.59, P.621/21 NC 72838	1000	A	DJ-asfalt	electricitate	neatribuit	A-1000*8,05	8050
35	T.59, P.621/22 NC 72830	1000	A	DJ-asfalt	electricitate	atribuit catre Benchea Marius Ionut	A-1000*8,05	8050
36	T.59, P.621/23 NC 72840	300	A	DJ-asfalt	electricitate	atribuit catre Benchea Sergiu Constantin	A-300*8,05	2415
37	T.59, P.621/23/I NC 72835	659	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-659*7,00	4613



P.F., **RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU**,
Sediu: Str. Mihail Kogalniceanu, nr. 2, bl. B1, sc. B, ap. 23
municipiul BĂRLAD, județul VASLUI
Telefon/fax : 0235-415 027
Mobil : 0744-52 92 39

Nr. 20/08.06.2022

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARA-reevaluare

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea
Denumire imobil: TERENURI INTRAVILANE
Adresa: sat Rebricea, comuna Rebricea, jud. Vaslui – cvartal 2
Proprietar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea

Evaluator:

Ing.

Rimboi Laurențiu-Vicentiu



CAPITOLUL I SPECIFICATIA TEMEI

1.1.Scopul raportului de evaluare

Scopul raportului de reevaluare este determinarea valorii actuale a terenurilor ce apartin proprietarului : Unitatea Administrativ Teritoriala-Primaria Rebricea , conform H.C.L. Rebricea nr. 09/27.05.2022 .

1.2.Date si informatii generale

Prezentul studiu de evaluare a fost intocmit pentru proprietatile imobiliare-teren intravilan ce se afla situata in satul Craciunesti, comuna Rebricea, judetul Vaslui.

Obiectivul supus evaluarii este proprietatea U.A.T.Rebricea. Imobilul are toate caracteristicile unui teren intravilan.

Continutul raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit cu caracteristicile de la momentul inspectiei, tinand cond de actele normative in vigoare la momentul intocmirii raportului.

1.3.Ipoteze si conditii limitative

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

In conformitate cu prevederile inscrite in contractul cu beneficiarul, acest raport in intregime, partial sau in referinte nu poate fi inclus in nici un document, circulara sau declaratie publica si nu poate fi publicat sub nici o forma fara aprobarea proprietarului sau a evaluatorului.

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

Conform vointei proprietarului, inscrista in contract , s-a folosit metoda comparatiei-valorilor medii de circulatie existente si in Raportul de evaluare folosit de Camera notarilor publici –Iasi .

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

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

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

Suprafata luata in calcul corespunde schitelor puse la dispozitie de beneficiar si a masuratorilor executate de acesta .

1.4. Data evaluarii

Raportul de reevaluare a fost intocmit la 08.06.2022.

2

P.F., RIMBOI LAURENTIU VICENTIU,
ing. RIMBOI LAURENTIU VICENTIU
Legitimatia ANEVAR nr. 15732



CAPITOLUL 2

ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

2.1. Identificarea pietei si proprietatii

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

Terenurile sunt concesionate si detinute in ingraditura sau neconcesionate , conform Anexei 2 .

2.2. Baza socio-economica

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

2.3. Oferta competitiva

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

2.4. Analiza cererii

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

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

- rata șomajului : în crestere;
- nivelul economiilor : luând în calcul un segment relativ redus al potențialilor cumpărători aproximativ 5% din salariul net ;
- nivelul dobânzilor , comisioanelor , spezelor bancare , primelor de asigurare , nu este accesibil , ceea ce conduce la concluzia că accesul la credite implica riscuri mari ;



- factorii care afectează atractivitatea fizică a vecinătății ;
- structura taxelor locale și a administrației : comună pentru întreaga comună ;
- facilități de educație și calitatea școlilor : se apreciază ca fiind medii ;
- disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale : in zona exista.
- facilități sanitare și medicale : se apreciază ca fiind medii ;
- posibilitatea localnicilor pentru achiziționare de locuințe comparabile cu cea evaluată este redusă ;

2.5. Analiza echilibrului pieței

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

- Proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare prezintă interes pe piața imobiliară locativă păstrându-și valoarea datorită unor dimensionări optime .



CAPITOLUL 3

DESCRIEREA PROPRIETATI IMOBILIARE

3.1. Date generale

Imobilele- teren intravilan, ce fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt situate in satul Craciunesti, comuna Rebricea, judetul Vaslui si reprezentata de primarul comunei, ca reprezentant al proprietarului.

3.2. Cauze legislative

Nu se prevad conditii speciale pentru functionarea normala.

3.3. Cauze ecologice

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

3.4. Situația juridică

- Proprietatea este un bun propriu-proprietar Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea. Terenurile se afla in ingraditura concesionarilor sau neingradite , dar individualizate prin masuratori .

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

3.5. Descrierea amplasamentului

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

3.5.2. Amplasare:

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

Rețele publice , conform Anexei 2:

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

Intocmit,

ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu

5

P.F. RIMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU,
ing. RIMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU
Legitimată ANEVAR nr. 15732



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

**VALOARILE PROPRIETATIILOR
(DETERMINATE PRIN „METODA COMPARATIEI „)
ESTE DE :
Conform Anexei 1 la Raport**

A fost aleasa aceasta metoda deoarece :

- are la baza mai multe date si este o metoda des folosita ;
- piata terenurilor in zona nu este dezvoltata ;
- tranzactiile sunt efectuate la imobile apartinand proprietarilor privati;
- piata inchirierilor , in zona, este imatura.
- terenul a fost concesionat pana in prezent.

Evaluator
ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu



ANEXA 1

Evaluare terenuri

Metoda comparatoci-valori de circulatie

Raport de evaluare nr.13035/10.12.2020 ptr. Camera Notarilor Publici Iasi:

Com. Rebricea-comuna categoria a-3-a (pg.27)

-Val. teren-sat resedinta de comuna (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 15 lei / mp ,

- arabil = 7 lei/mp

-sat component al comunei (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 13 lei / mp ,

- arabil = 6 lei/mp

Valoarea este :

- valoarea din studiu de piata –pentru proprietatile cu acces neamenajat si utilitati in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 10% pentru acces la drum pietruit si utilitati minime sau in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 15% pentru acces la drum asfaltat si utilitati in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 20% pentru acces la drum pietruit si utilitati complete ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 30% pentru acces la drum asfaltat si utilitati complete .

REZULTATELE EVALUĂRII

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare “terenuri intravilan” este de:

-conform Anexei 1 la Raport -

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

○ valoarea este asimilata terenului arabil si curti-constructii , putand fi folosit in viitor pentru edificarea unor constructii, conform P.U.G. invocat de proprietar ;

- forma terenului este continua ;
- preturile sunt de referinta la intocmirea actelor notariale si taxarii la Cartea Funciara ;
- valoarea nu include TVA, aferent tranzacțiilor între persoane juridice;
- valoarea include drepturile reale asupra imobilului;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă, în condițiile actuale ale pieței imobiliare.
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile

7
P.F., RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU,,
ing.RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU
Legitimatia ANEVAR nr. 15732



- implicate de conformarea la cerințele legale;
- proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de sarcini;
 - valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă;
 - evaluarea este o opinie asupra unei valori;
 - opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Evaluator proprietăți imobiliare,
Ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU

ANEXA 1 – EVALUATE IMOBILE

8

P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,
ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU
Legitimatia ANEVAR nr. 15732



CVARTAL NR.2 REBRICEA

Nr. crt.	Descriere	Suprafata	Categoria de folosinta	Acces	Utilitati	Observatii	Calcula (mp*RON)	Valoare (RON)
	(tarla, parcela, nr.cadastral/CF ,etc)	(mp)	(A)	{-DC-asfalt -SS-pietris -SS-pamant sau neamenajat}	{electricitate, apa, canal, sau în apropiere }	{atribuit lui..... sau neatribuit}		
1	T.11, P.99/1	1000	A	DC-pietris	electricitate	neatribuit	A-1000*7,70	7700
2	T.11, P.99/3	300	A	DC-pietris	electricitate	atribuit catre Botez Alina Elena	A-300*7,70	2310
3	T.11, P.99/3/1	449	A	DC-pietris	electricitate	neatribuit	A-449*7,70	3457,3
4	T.11, P.99/4	300	A	DC-pietris	electricitate	atribuit catre Rusu Iulian	A-300*7,70	2310
5	T.11, P.99/4/1	462	A	DC-pietris	electricitate	neatribuit	A-462*7,70	3557,4
6	T.11, P.99/5	700	A	DC-pietris	electricitate	neatribuit	A-700*7,70	5390
7	T.11, P.99/6	300	A	DC-pietris	electricitate	atribuit catre Amariutii Florin	A-300*7,70	2310
8	T.11, P.99/6/1	368	A	DC-pietris	electricitate	neatribuit	A-368*7,70	2833,6



P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,,
Sediu: Str. Mihail Kogalniceanu, nr. 2, bl. B1, sc. B, ap. 23
municipiul BĂRLAD, județul VASLUI
Telefon/fax : 0235-415 027
Mobil : 0744-52 92 39

Nr. 21/08.06.2022

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARA-reevaluare

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea
Denumire imobil: TERENURI INTRAVILANE
Adresa: sat Rebricea, comuna Rebricea, jud. Vaslui – cvartal 3
Proprietar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea

Evaluator:

Ing.

Rimboi Laurentiu-Vicentiu



CAPITOLUL I SPECIFICATIA TEMEI

1.1.Scopul raportului de evaluare

Scopul raportului de reevaluare este determinarea valorii actuale a terenurilor ce apartin proprietarului : Unitatea Administrativ Teritoriala-Primaria Rebricea , conform H.C.L. Rebricea nr. 09/27.05.2022 .

1.2.Date si informatii generale

Prezentul studiu de evaluare a fost intocmit pentru proprietatile imobiliare-teren intravilan ce se afla situata in satul Craciunesti, comuna Rebricea, judetul Vaslui.

Obiectivul supus evaluarii este proprietatea U.A.T.Rebricea. Imobilul are toate caracteristicile unui teren intravilan.

Continutul raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit cu caracteristicile de la momentul inspectiei, tinand cond de actele normative in vigoare la momentul intocmirii raportului.

1.3.Ipoteze si conditii limitative

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

In conformitate cu prevederile inscrite in contractul cu beneficiarul, acest raport in intregime, partial sau in referinte nu poate fi inclus in nici un document, circulara sau declaratie publica si nu poate fi publicat sub nici o forma fara aprobarea proprietarului sau a evaluatorului.

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

Conform vointei proprietarului, inscrista in contract , s-a folosit metoda comparatiei-valorilor medii de circulatie existente si in Raportul de evaluare folosit de Camera notarilor publici -Iasi .

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

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

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

Suprafata luata in calcul corespunde schitelor puse la dispozitie de beneficiar si a masuratorilor executate de acesta .

1.4. Data evaluarii

Raportul de reevaluare a fost intocmit la 08.06.2022.

2

P.F. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,
ing.RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU
Legitimatia ANEVAR nr. 15732



CAPITOLUL 2

ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

2.1. Identificarea pietei si proprietatii

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

Terenurile sunt concesionate si detinute in ingraditura sau neconcesionate , conform Anexei 2 .

2.2. Baza socio-economica

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

2.3. Oferta competitiva

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

2.4. Analiza cererii

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

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

- rata șomajului : in crestere;
- nivelul economiilor : luând în calcul un segment relativ redus al potențialilor cumpărători aproximativ 5% din salariul net ;
- nivelul dobânzilor , comisioanelor , spezelor bancare , primelor de asigurare , nu este accesibil , ceea ce conduce la concluzia că accesul la credite implica riscuri mari ;



- factorii care afectează atractivitatea fizică a vecinătății ;
- structura taxelor locale și a administrației : comună pentru întreaga comună ;
- facilități de educație și calitatea școlilor : se apreciază ca fiind medii ;
- disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale : în zona există.
- facilități sanitare și medicale : se apreciază ca fiind medii ;
- posibilitatea localnicilor pentru achiziționare de locuințe comparabile cu cea evaluată este redusă ;

2.5. Analiza echilibrului pieței

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

- Proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare prezintă interes pe piața imobiliară locativă păstrându-și valoarea datorită unor dimensionări optime .

4
P.F. „RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU „
ing. RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU
Legitimația ANEVAR nr. 15732



CAPITOLUL 3

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. Date generale

Imobilele- teren intravilan, ce fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt situate în satul Craciunesti, comuna Rebricea, județul Vaslui și reprezentată de primarul comunei, ca reprezentant al proprietarului.

3.2. Cauze legislative

Nu se prevăd condiții speciale pentru funcționarea normală.

3.3. Cauze ecologice

Proprietatea nu prezintă probleme de mediu. Orice descoperire ulterioară nu este imputabilă evaluatorului.

3.4. Situația juridică

- Proprietatea este un bun propriu-proprietar Unitatea Administrativ Teritorială Rebricea. Terenurile se află în ingraditura concesionarilor sau neingradite, dar individualizate prin măsurători.

- Conform declarației proprietarului, nu există litigii în legătură cu dreptul de proprietate asupra spațiului supus evaluării, acesta nefiind grevat de sarcini. În caz contrar, acesta își asumă întreaga responsabilitate.

3.5. Descrierea amplasamentului

3.5.1. Adresa: - sat Craciunesti, comuna Rebricea, județul Vaslui.

3.5.2. Amplasare:

1. Intravilan;
2. Localizare: - zona periferică și centrală;
3. Acces la proprietate (teren): accesul auto se face din drumurile existente, conform Anexei 2.
4. Analiza și perspectiva zonei: ascendentă lent;
5. Probleme de urbanism: compatibil cu planul urbanistic general. Se respectă reglementările locale;
6. Gradul seismic al zonei: 8;
7. Poluare: NU.

Rețele publice, conform Anexei 2:

- a. energie electrică – în zonă în imediată apropiere;
- b. apă: - în zonă în imediată apropiere;
- c. canalizare - în zonă în imediată apropiere.

Intocmit,

ing. Rîmboi Laurențiu-Vicentiu

5

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



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

**VALOARILE PROPRIETATIILOR
(DETERMINATE PRIN „METODA COMPARATIEI „)
ESTE DE :
Conform Anexei 1 la Raport**

A fost aleasa aceasta metoda deoarece :

- are la baza mai multe date si este o metoda des folosita ;
- piata terenurilor in zona nu este dezvoltata ;
- tranzactiile sunt efectuate la imobile apartinand proprietarilor privati;
- piata inchirierilor , in zona, este imatura.
- terenul a fost concesionat pana in prezent.

Evaluator
ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu



ANEXA 1

Evaluare terenuri

Metoda comparatiei-valori de circulatie

Raport de evaluare nr.13035/10.12.2020 ptr. Camera Notarilor Publici Iasi:

Com. Rebricea-comuna categoria a-3-a (pg.27)

-Val. teren-sat resedinta de comuna (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 15 lei / mp ,

- arabil = 7 lei/mp

-sat component al comunei (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 13 lei / mp ,

- arabil = 6 lei/mp

Valoarea este :

- valoarea din studiu de piata –pentru proprietatile cu acces neamenajat si utilitati in apropiere.
- valoarea din studiu de piata marita cu 10% pentru acces la drum pietruit si utilitati minime sau in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 15%- pentru acces la drum asfaltat si utilitati in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 20%- pentru acces la drum pietruit si utilitati complete ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 30%- pentru acces la drum asfaltat si utilitati complete .

REZULTATELE EVALUĂRII

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare "terenuri intravilan" este de:

-conform Anexei 1 la Raport -

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

○ valoarea este asimilata terenului arabil si curti-constructii , putand fi folosit in viitor pentru edificarea unor constructii, conform P.U.G. invocat de proprietar ;

- forma terenului este continua ;
- preturile sunt de referinta la intocmirea actelor notariale si taxarii la Cartea Funciara ;
- valoarea nu include TVA, aferent tranzacțiilor între persoane juridice;
- valoarea include drepturile reale asupra imobilului;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă, în condițiile actuale ale pieței imobiliare.
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile

7

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



implicate de conformarea la cerințele legale;

- proprietatile au fost evaluate ca fiind libere de sarcini;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Evaluator proprietăți imobiliare,

Ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU

ANEXA 1 – EVALUATE IMOBILE

8

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



CVARTAL NR.3 NEBRICEA

Nr. ct.	Descriere	Suprafata	Categoria de folosinta	Acces	Utilitati	Observatii	Calcula (mp*RON)	Valoare (RON)
	(tarla, parcela, nr.cadastral/CF ,etc)	{mp}	{ A }	-DC-asfalt	(electricitate, apa, canal,	(atribuit lui....		
				-SS-pietris	sau in apropiere)	sau neatribuit)		
				-SS-pamant sau neamenajat)				
1	T.25, P.195/1, NC 72792	300	A	DC-pietris	electricitate	atribuit catre Nechifor Ionut	A-300*7,70	2310
2	T.25, P.195/1/1, NC 72800	2120	A	DC-pietris	electricitate	neatribuit	A-2120*7,70	16324
3	T.25, P.195/2, NC 72797	1000	A	DC-pietris	electricitate	atribuit catre Petrovici Alexandru	A-1000*7,70	7700
4	T.25, P.195/2/1, NC 72798	1422	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1422*7,00	9954
5	T.25, P.195/4, NC 72795	1000	A	DC-pietris	electricitate	atribuit catre Cicuta Alexandru Ionut	A-1000*7,70	7700
6	T.25, P.195/4/1, NC 72796	672	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-672*7,00	4704
7	T.25, P.195/5, NC 72802	300	A	DC-pietris	electricitate	atribuit catre Amariutei Maricica	A-300*7,70	2310
8	T.25, P.195/5/1, NC 72801	365	A	DC-pietris	electricitate	neatribuit	A-365*7,70	2810,5
9	T.25, P.195/5/2, NC 72794	1130	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1130*7,00	7910
10	T.25, P.195/6, NC 72793	1300	A-1000 mp	DC-pietris	electricitate	atribuit catre Gavril Bogdan Florin	A-1000*7,70	7700
			A-300 mp	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-300*7,00	2100



CVARTAL NR.4 REBRU-CORONETIONAL

Nr. crt.	Descriere	Suprafata	Categoria de folosinta	Acces	Utilitati	Observatii	Calculie (mp*RON)	Valoare (RON)
	(tarla, parcela, nr.cadastral/CF ,etc)	(mp)	(A)	(-DC-asfalt -SS-pietris -SS-pamant sau neamenajat)	(electricitate, apa, canal, sau in apropiere)	(atribuit lui ____ sau neatribuit)		
1	T.28, P.224/10	300	A	SS-pietris	electricitate, apa	atribuit catre Condrea Constantin-Daniel	A-300*7,70	2310
2	T.28, P.224/11	577	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-577*7,00	4039
3	T.28, P.224/12	986	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-986*7,00	6902
4	T.28, P.224/13	986	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-986*7,00	6902
5	T.28, P.224/14	986	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-986*7,00	6902



P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,,
Sediu: Str. Mihail Kogalniceanu, nr. 2, bl. B1, sc. B, ap. 23
municipiul BĂRLAD, județul VASLUI
Telefon/fax : 0235-415 027
Mobil : 0744-57 97 30

Nr.22/08.06.2022

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARA-reevaluare

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea
Denumire imobil: TERENURI INTRAVILANE
Adresa: sat Tatomiresti, comuna Rebricea, jud. Vaslui – cvartal 1
Proprietar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea

Evaluator:

Ing.

Rimboi Laurentiu-Vicentiu



CAPITOLUL I SPECIFICATIA TEMEI

1.1.Scopul raportului de evaluare

Scopul raportului de reevaluare este determinarea valorii actuale a terenurilor ce aparțin proprietarului : Unitatea Administrativ Teritoriala-Primaria Rebricea , conform H.C.L. Rebricea nr. 09/27.05.2022 .

1.2.Date si informatii generale

Prezentul studiu de evaluare a fost întocmit pentru proprietatile imobiliare-teren intravilan ce se afla situata in satul Craciunesti, comuna Rebricea, judetul Vaslui.

Obiectivul supus evaluarii este proprietatea U.A.T.Rebricea. Imobilul are toate caracteristicile unui teren intravilan.

Continutul raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit cu caracteristicile de la momentul inspectiei, tinand cond de actele normative in vigoare la momentul întocmirii raportului.

1.3.Ipoteze si conditii limitative

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

In conformitate cu prevederile inscrise in contractul cu beneficiarul, acest raport in intregime, partial sau in referinte nu poate fi inclus in nici un document, circulara sau declaratie publica si nu poate fi publicat sub nici o forma fara aprobarea proprietarului sau a evaluatorului.

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

Conform vointei proprietarului, inscrise in contract , s-a folosit metoda comparatiei-valorilor medii de circulatie existente si in Raportul de evaluare folosit de Camera notarilor publici –Iasi .

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

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

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

Suprafata luata in calcul corespunde schitelor puse la dispozitie de beneficiar si a masuratorilor executate de acesta .

1.4. Data evaluarii

Raportul de reevaluare a fost întocmit la 08.06.2022.

2

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



CAPITOLUL 2

ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

2.1. Identificarea pietei si proprietatii

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

Terenurile sunt concesionate si detinute in ingraditura sau neconcesionate , conform Anexei 2 .

2.2. Baza socio-economica

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

2.3. Oferta competitiva

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

2.4. Analiza cererii

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

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

- rata șomajului : în crestere;
- nivelul economiilor : luând în calcul un segment relativ redus al potențialilor cumpărători aproximativ 5% din salariul net ;
- nivelul dobânzilor , comisioanelor , spezelor bancare , primelor de asigurare , nu este accesibil , ceea ce conduce la concluzia că accesul la credite implica riscuri mari ;

3
P.F., RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU,,
ing. RÎMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU
Legitimatia ANEVAR nr. 15732



- factorii care afectează atractivitatea fizică a vecinătății ;
- structura taxelor locale și a administrației : comună pentru întreaga comună ;
- facilități de educație și calitatea școlilor : se apreciază ca fiind medii ;
- disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale : in zona exista.
- facilități sanitare și medicale : se apreciază ca fiind medii ;
- posibilitatea localnicilor pentru achiziționare de locuinte comparabile cu cea evaluata este redusa ;

2.5. Analiza echilibrului pietei

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

- Proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare prezintă interes pe piața imobiliară locativa păstrându-si valoarea datorită unor dimensionări optime .



CAPITOLUL 3

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. Date generale

Imobilele- teren intravilan, ce fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt situate în satul Craciunesti, comuna Rebricea, județul Vaslui și reprezentată de primarul comunei, ca reprezentant al proprietarului.

3.2. Cauze legislative

Nu se prevăd condiții speciale pentru funcționarea normală.

3.3. Cauze ecologice

Proprietatea nu prezintă probleme de mediu. Orice descoperire ulterioară nu este imputabilă evaluatorului.

3.4. Situația juridică

- Proprietatea este un bun propriu-proprietar Unitatea Administrativ Teritorială Rebricea. Terenurile se află în îngrăditura concesionarilor sau neingradite, dar individualizate prin măsurători.

- Conform declarației proprietarului, nu există litigii în legătură cu dreptul de proprietate asupra spațiului supus evaluării, acesta nefiind grevat de sarcini. În caz contrar, acesta își asumă întreaga responsabilitate.

3.5. Descrierea amplasamentului

3.5.1. Adresa: - sat Craciunesti, comuna Rebricea, județul Vaslui.

3.5.2. Amplasare:

1. Intravilan;
2. Localizare: - zona periferică și centrală;
3. Acces la proprietate (teren): accesul auto se face din drumurile existente, conform Anexei 2.
4. Analiza și perspectiva zonei: ascendentă lent;
5. Probleme de urbanism: compatibil cu planul urbanistic general. Se respectă reglementările locale;
6. Gradul seismic al zonei: 8;
7. Poluare: NU.

Rețele publice, conform Anexei 2:

- a. energie electrică – în zonă în imediată apropiere;
- b. apă: - în zonă în imediată apropiere;
- c. canalizare - în zonă în imediată apropiere.

Intocmit,

ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu

5

P.F., RIMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU,
ing. RIMBOI LAURENȚIU-VICENȚIU
Legitimăția ANEVAR nr. 15732



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

**VALOARILE PROPRIETATIILOR
(DETERMINATE PRIN „METODA COMPARATIEI „)
ESTE DE :**
Conform Anexei 1 la Raport

A fost aleasa aceasta metoda deoarece :

- are la baza mai multe date si este o metoda des folosita ;
- piata terenurilor in zona nu este dezvoltata ;
- tranzactiile sunt efectuate la imobile apartinand proprietarilor privati;
- piata inchirierilor , in zona, este imatura.
- terenul a fost concesionat pana in prezent.

Evaluator
ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu



ANEXA 1

Evaluare terenuri

Metoda comparatiei-valori de circulatie

Raport de evaluare nr.13035/10.12.2020 ptr. Camera Notarilor Publici Iasi:

Com. Rebricea-comuna categoria a-3-a (pg.27)

-Val. teren-sat resedinta de comuna (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 15 lei / mp ,

- arabil = 7 lei/mp

-sat component al comunei (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 13 lei / mp ,

- arabil = 6 lei/mp

Valoarea este :

- valoarea din studiu de piata –pentru proprietatile cu acces neamenajat si utilitati in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 10% pentru acces la drum pietruit si utilitati minime sau in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 15%- pentru acces la drum asfaltat si utilitati in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 20%- pentru acces la drum pietruit si utilitati complete ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 30%- pentru acces la drum asfaltat si utilitati complete .

REZULTATELE EVALUĂRII

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare "terenuri intravilan" este de:

-conform Anexei 1 la Raport -

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

o valoarea este asimilata terenului arabil si curti-constructii , putand fi folosit in viitor pentru edificarea unor constructii, conform P.U.G. invocat de proprietar ;

- o forma terenului este continua ;
- o preturile sunt de referinta la intocmirea actelor notariale si taxarii la Cartea Funciara ;
- o valoarea nu include TVA, aferent tranzacțiilor între persoane juridice;
- o valoarea include drepturile reale asupra imobilului;
- o valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- o valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă, în condițiile actuale ale pieței imobiliare.
- o valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile

7

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



- implicate de conformarea la cerințele legale;
- proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de sarcini;
 - valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă;
 - evaluarea este o opinie asupra unei valori;
 - opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Evaluator proprietăți imobiliare,

Ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU

ANEXA 1 – EVALUATE IMOBILE

8

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



CVARTAL NO. 1 TATOAJINECTI

Nr. crt.	Descriere (aria, parcela, nr.cadastral/CF, etc)	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta (A)	Acces (-DC-asfalt -SS-pietris -SS-pamant sau neamenajat)	Utilitati (electricitate, apa, canal, sau in apropiere)	Observatii (atribuit la..... sau neatribuit)	Calcul (mp*RON)	Valoare (RON)
1	T.3, P.17/105/1	272	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-272*6,00	1632
2	T.3, P.17/106/1	456	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-456*6,00	2736
3	T.3, P.17/109	1000	A	DC-pietris	electricitate	neatribuit	A-1000*6,60	6600
4	T.3, P.17/110	1000	A	DC-pietris	electricitate	atribuit catre Butnaru Sergiu	A-1000*6,60	6600
5	T.3, P.17/110/1	878	A	SS-pietris	in apropiere	neatribuit	A-878*6,60	5794,8
6	T.3, P.17/111	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
7	T.3, P.17/112	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
8	T.3, P.17/113	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
9	T.3, P.17/114	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
10	T.3, P.17/115	1000	A	SS-pamant	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
11	T.3, P.17/116	1000	A	SS-pamant	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
12	T.3, P.17/117	1000	A	SS-pamant	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
13	T.3, P.17/118	1000	A	SS-pamant	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
14	T.3, P.17/119	1000	A	SS-pamant	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
15	T.3, P.17/120	996	A	SS-pamant	in apropiere	neatribuit	A-996*6,00	5976
16	T.3, P.17/124	1000	A	neamenajat	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
17	T.3, P.17/125	1000	A	SS-pamant	in apropiere	neatribuit	A-1000*6,00	6000
18	T.3, P.17/126	716	A	SS-pamant	in apropiere	neatribuit	A-716*6,00	4296



P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,
Sediu: Str. Mihail Kogalniceanu, nr. 2, bl. B1, sc. B, ap. 23
municipiul BARLAD, judetul VASLUI
Telefon/fax : 0235-415 027
Mobil : 0744-57 97 39

Nr. 23/08.06.2022

RAPORT DE EVALUARE

IMOBILIARA-reevaluare

Beneficiar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea
Denumire imobil: TERENURI INTRAVILANE
Adresa: sat Tatomiresti, comuna Rebricea, jud. Vaslui – cvartal 2
Proprietar: Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea

Evaluator:

Ing.

Rimboi Laurentiu-Vicentiu



CAPITOLUL I SPECIFICATIA TEMEI

1.1.Scopul raportului de evaluare

Scopul raportului de reevaluare este determinarea valorii actuale a terenurilor ce apartin proprietarului : Unitatea Administrativ Teritoriala-Primaria Rebricea , conform H.C.L. Rebricea nr. 09/27.05.2022 .

1.2.Date si informatii generale

Prezentul studiu de evaluare a fost intocmit pentru proprietatile imobiliare-teren intravilan ce se afla situata in satul Craciunesti, comuna Rebricea, judetul Vaslui.

Obiectivul supus evaluarii este proprietatea U.A.T.Rebricea. Imobilul are toate caracteristicile unui teren intravilan.

Continutul raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost intocmit cu caracteristicile de la momentul inspectiei, tinand cond de actele normative in vigoare la momentul intocmirii raportului.

1.3.Ipoteze si conditii limitative

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

In conformitate cu prevederile inscise in contractul cu beneficiarul, acest raport in intregime, partial sau in referinte nu poate fi inclus in nici un document, circulara sau declaratie publica si nu poate fi publicat sub nici o forma fara aprobarea proprietarului sau a evaluatorului.

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

Conform vointei proprietarului, inscisa in contract , s-a folosit metoda comparatiei-valorilor medii de circulatie existente si in Raportul de evaluare folosit de Camera notarilor publici –Iasi .

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

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

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

Suprafata luata in calcul corespunde schitelor puse la dispozitie de beneficiar si a masuratorilor executate de acesta .

1.4. Data evaluarii

Raportul de reevaluare a fost intocmit la 08.06.2022.

2

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



CAPITOLUL 2

ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

2.1. Identificarea pietei si proprietatii

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

Terenurile sunt concesionate si detinute in ingraditura sau neconcesionate , conform Anexei 2 .

2.2. Baza socio-economica

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

2.3. Oferta competitiva

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

2.4. Analiza cererii

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

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

- rata șomajului : în creștere;
- nivelul economiilor : luând în calcul un segment relativ redus al potențialilor cumpărători aproximativ 5% din salariul net ;
- nivelul dobânzilor , comisioanelor , spezelor bancare , primelor de asigurare , nu este accesibil , ceea ce conduce la concluzia că accesul la credite implica riscuri mari ;



- factorii care afectează atractivitatea fizică a vecinătății ;
- structura taxelor locale și a administrației : comună pentru întreaga comună ;
- facilități de educație și calitatea școlilor : se apreciază ca fiind medii ;
- disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale : în zona există.
- facilități sanitare și medicale : se apreciază ca fiind medii ;
- posibilitatea localnicilor pentru achiziționare de locuințe comparabile cu cea evaluată este redusă ;

2.5. Analiza echilibrului pieței

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

- Proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare prezintă interes pe piața imobiliară locativă păstrându-și valoarea datorită unor dimensionări optime .



CAPITOLUL 3

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. Date generale

Imobilele- teren intravilan, ce fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt situate în satul Craciunesti, comuna Rebricea, județul Vaslui și reprezentată de primarul comunei, ca reprezentant al proprietarului.

3.2. Cauze legislative

Nu se prevad conditii speciale pentru functionarea normala.

3.3. Cauze ecologice

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

3.4. Situația juridică

- Proprietatea este un bun propriu-proprietar Unitatea Administrativ Teritoriala Rebricea. Terenurile se afla în ingraditura concesionarilor sau neingradite , dar individualizate prin masuratori .

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

3.5. Descrierea amplasamentului

3.5.1. Adresa: - sat Craciunesti , comuna Rebricea, județul Vaslui.

3.5.2. Amplasare:

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

Rețele publice , conform Anexei 2:

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

Intocmit,

ing. Rimboi Laurentia-Vicentiu

5

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



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

**VALOARILE PROPRIETATIILOR
(DETERMINATE PRIN „METODA COMPARATIEI „)
ESTE DE :
Conform Anexei 1 la Raport**

A fost aleasa aceasta metoda deoarece :

- are la baza mai multe date si este o metoda des folosita ;
- piata terenurilor in zona nu este dezvoltata ;
- tranzactiile sunt efectuate la imobile apartinand proprietarilor privati;
- piata inchirierilor , in zona, este imatura.
- terenul a fost concesionat pana in prezent.

Evaluator
ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu



ANEXA 1

Evaluare terenuri

Metoda comparatiei-valori de circulatie

Raport de evaluare nr.13035/10.12.2020 ptr. Camera Notarilor Publici Iasi:

Com. Rebricea-comuna categoria a-3-a (pg.27)

-Val. teren-sat resedinta de comuna (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 15 lei / mp ,

- arabil = 7 lei/mp

-sat component al comunei (anexa 2, pg.26)

- curti-constructii = 13 lei / mp ,

- arabil = 6 lei/mp

Valoarea este :

- valoarea din studiu de piata –pentru proprietatile cu acces neamenajat si utilitati in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 10% pentru acces la drum pietruit si utilitati minime sau in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 15%- pentru acces la drum asfaltat si utilitati in apropiere ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 20%- pentru acces la drum pietruit si utilitati complete ,
- valoarea din studiu de piata marita cu 30%- pentru acces la drum asfaltat si utilitati complete .

REZULTATELE EVALUĂRII

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare “terenuri intravilan” este de:

-conform Anexei 1 la Raport -

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

○ valoarea este asimilata terenului arabil si curti-constructii , putand fi folosit in viitor pentru edificarea unor constructii, conform P.U.G. invocat de proprietar ;

- forma terenului este continua ;
- preturile sunt de referinta la intocmirea actelor notariale si taxarii la Cartea Funciara ;
- valoarea nu include TVA, aferent tranzacțiilor între persoane juridice;
- valoarea include drepturile reale asupra imobilului;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă, în condițiile actuale ale pieței imobiliare.
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile

7

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



- implicate de conformarea la cerințele legale;
- proprietatile au fost evaluate ca fiind libere de sarcini;
 - valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă;
 - evaluarea este o opinie asupra unei valori;
 - opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Evaluator proprietăți imobiliare,
Ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU

ANEXA 1 – EVALUATE IMOBILE



8

P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,
ing. RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU
Legitimatie ANEVAR nr. 15732

CVARTAL NR.2 TATOMIREȘTI

Nr. crt.	Descriere (tarla, parcela, nr.cadastral/CF, etc)	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta (A)	Acces [DC-asfalt -SS-pietris -SS-pamant sau neamenajat]	Utilitati (electricitate, apa, canal, sau in apropiere)	Observatii (atribuit lui..... sau neatribuit)	Calculul (mp*RON)	Valoare pRON)	Valoarea totala (RON)
1	T.3, P.17/121	708	A	SS-pamant	in apropiere	neatribuit	4-796*6,00	4788	4788
2	T.3, P.17/122	1000	A	SS-pamant	in apropiere	neatribuit	4-1000*6,00	6000	6000
3	T.3, P.17/123	1000	A	SS-pamant	in apropiere	neatribuit	4-1000*6,00	6000	6000



R O M Â N I A
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA REBRICEA

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

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind însușirea rapoartelor de evaluare imobiliară-reevaluare, întocmite
pentru
terenurile aferente construirii de locuințe proprietate personală potrivit Legii nr.
15/2003, aflate pe raza comunei Rebricea, județul Vaslui**

Doamnelor și domnilor,

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

La nivelul unității administrativ-teritoriale suprafețele de teren care fac obiectul Legii nr. 15/2003 au fost stabilite prin adoptarea Hotărârii Consiliului Local nr. 62/2019 privind însușirea propunerii Comisiei speciale pentru întocmirea inventarului, de modificare și completare a inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Rebricea, atestat prin Hotărârea Consiliului Local Rebricea nr. 7/2016, modificată și completată ulterior. În general, suprafețele de teren au fost parcelate la 1000 mp, cu mici excepții existând și loturi cu suprafețe mai mici, în funcție de configurația terenului și ulterior au fost intabulate.

Având în vedere Rapoartele de evaluare imobiliară- **reevaluare** cu nr. 13-23/08.06.2022 întocmite de domnul Rîmboi Laurențiu-Vicențiu – expert evaluator ANEVAR propun ca vânzarea sau concesionarea terenurilor care fac obiectul prezentei hotărâri să se realizeze în baza prețurilor stabilite prin Rapoartele de evaluare

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

17 iunie 2022

Consilier urbanism
ROTARIU LUCIAN

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

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre

privind însușirea rapoartelor de evaluare imobiliară-reevaluare, întocmite pentru terenurile aferente construirii de locuințe proprietate personală potrivit Legii nr. 15/2003, aflate pe raza comunei Rebricea, județul Vaslui

Doamnelor și domnilor consilieri,

Am inițiat prezentul proiect de hotărâre motivat de cererile venite din partea beneficiarilor de locuri de casă prin care se solicită cumpărarea terenurilor care au fost atribuite în scopul construirii de locuințe proprietate personală.

Potrivit Legii nr. 15/2003, după finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local. Prin bugetul local inițial a fost aprobată suma necesară întocmirii rapoartelor de evaluare - lucrare ce s-a realizat pentru toate locurile de casă aflate în domeniul privat. Vânzarea sau concesionarea terenurilor care fac obiectul prezentei hotărâri se va realiza în condițiile legii în baza prețurilor stabilite prin aceste Rapoarte de evaluare.

Având în vedere că rapoartele de evaluare inițiale întocmite de domnul Rîmboi Laurențiu-Vicențiu – expert evaluator ANEVAR, în data de 18.06.2021 nu au fost însușite prin hotărâre de Consiliu Local datorită neconcordanțelor constatate în ceea ce privește evaluarea terenurilor ce au făcut obiectul expertizei, s-a procedat, în urma discuțiilor purtate în Consiliu Local, la înaintarea unei adrese către domnul expert cu solicitarea efectuării unei reevaluri care să aibă la bază hotărârile inițiale de atribuire a terenurilor către cetățeni.

Fata de considerentele de mai sus,

SUPUN SPRE APOBARE

Proiectul de hotarare privind însușirea rapoartelor de evaluare imobiliară-reevaluare, întocmite pentru terenurile aferente construirii de locuințe proprietate personală potrivit Legii nr. 15/2003, aflate pe raza comunei Rebricea, județul Vaslui, cu respectarea prevederilor art. 129 alin. (2), lit. „c”, alin. (6) lit. „b”, din *Ordonanta de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ.*

p.P R I M A R,

Neculai MIHĂILĂ, Viceprimar