ROMÂNIA
JUDEŢUL VASLUI
MUNICIPIULUI BÂRLAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 38 /26.02.2021
privind vânzarea unui teren ce aparţine
domeniului privat al municipiului Bârlad, situat în Bd. Republicii Nr. 320

având în vedere referatul de aprobare al primarului,
având în vedere raportul Biroului cadastru Imobiliar Edilitar, Bancă de Date şi Registru Agricol din cadrul Primăriei Municipiului Bârlad,
având în vedere avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Municipal Bârlad,
potrivit Procesului - Verbal al Comisiei de validare a Consiliului Local,
având în vedere procesul verbal nr. INT. 426/18.02.2021 al comisiei pentru actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public şi privat al U.A.T. Bârlad,
având în vedere că terenul se regăseşte în intravilanul municipiului Bârlad, are categoria de folosinţă curţi – curţii, nu este inventariat conform Legii nr. 165/2013 şi nu este revendicat în baza Legii nr. 10/2001,
în temeiul prevederilor art. 363 alin. 1 şi alin. 2 din Ordonanţa de urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,
în temeiul prevederilor art. 129 alin.(1), alin. 2 lit. (c) şi alin. 6 lit. (b). din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

Consiliul Local Municipal Bârlad întrunit în şedinţă ordinară,
HOTĂRĂŞTE,

Art. 1 - Se insuşeşte raportul de expertiză tehnică evaluare privind evaluarea unui teren ce aparţine domeniului privat al Municipiului Bârlad, identificat conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotarâre. Preţul de evaluare al terenului situat în Municipiul Bârlad, Bd. Republicii Nr. 320, în suprafaţă de 240,00 mp este de 39.777 lei, fără TVA.

Art.2 - Terenul în suprafaţă de 240,00 mp, situat în municipiul Bârlad, Bd. Republicii Nr. 320, delimitat conform planşei - Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, aparţine domeniului privat al municipiului Bârlad, teren pe care este amplasată construcţia cu destinaţia de spaţiu comercial proprietatea S.C. INTERNOVA S.R.L. (fostă S.C. TARZAN S.R.L.,conform Actului adiţional nr. 9317/2003), reprezentată de dl. Năstase Marius, proprietate conform Contractului de vânzare – cumpărare nr. 64/15.04.1997, teren atribuit în concesiune prin contractul de concesiune nr. 72/05.05.1997 şi Act adiţional nr. 2/17.02.1993, şi are o valoare contabila de 39.777 lei .

Art. 3 – Se aprobă vânzarea terenului menţionat la art. 1 şi art. 2, la valoarea de 39.777 lei, conform alin. 3 art. 363 din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, la care se adaugă TVA, conform legii.

Art. 4 - În termen de 15 zile proprietarul construcţiei vor fi notificaţi asupra hotărârii.

Art.5 - În termen de 15 zile de la notificarea scrisă despre hotărârea Consiliul Local Municipal Bârlad de a se vinde terenul descris la art. 1, dl. Năstase Marius, reprezentant al S.C. INTERNOVA S.R.L, proprietarul construcţiei cu destinaţia de spaţiu comercial, îşi va exprima opţiunea de cumpărare.

Art.6 - Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării părţilor interesate.

Art.7 - Primarul va asigura executarea prezentei hotărâri prin serviciile de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Bârlad.

Dată astăzi, 26.02.2021

Preşedinte de şedinţă,
Consilier,
Av.Dima-Ifrim Carmen

Contrasemnează,
Secretar General,
jur.Haret Cătălin

SR EN ISO 9001:2008
CERTIFICAT NR.1100/1/1/1

MKM CONSULT PROIECT AUDIT S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Bîrlad, Str. Ştefan cel Mare nr. 9, 731005, Jud. Vaslui | J37/158/2016 | RO 9623053 | CS: 50.020 lei
Tel.: 0335.88.37.37 Fax: 0335.88.37.38 Mobil: 0371.027.365 E-mail: office@mkmconsult.ro

Nr. 15088 / 18.02.2021

RAPORT DE EVALUARE

Proprietati imobiliare: **TEREN INTRAVILAN**

Adresa: **localitatea Barlad, judetul Vaslui**

Solicitant: **Primaria Mun. Barlad**

Destinatar: **Primaria Mun. Barlad**

Proprietar: **Unitatea Administrativ Teritoriala a localitatii Barlad**

- februarie 2021 -

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al S.C. MKM CONSULT PROIECT AUDIT S.R.L., al clientului şi al destinatarului.

Cuprins

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
2. SFERA MISIUNII DE EVALUARE 5
2.1. IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI 5
2.2. CLIENTUL ŞI BENEFICIARUL EVALUĂRII 6
2.3. OBIECTUL EVALUĂRII. DREPTUL DE PROPRIETATE 6
2.4. SCOPUL EVALUĂRII 6
2.5. TIPUL VALORII 6
2.6. DATA EVALUĂRII. DATA INSPECŢIEI 6
2.7. NATURA ŞI SURSA INFORMAŢIILOR UTILIZATE 7
2.8. IPOTEZE şi IPOTEZE SPECIALE 7
2.9. Ipoteze speciale : 8
3. DESCRIEREA PROPRIETĂŢILOR 8
3.1. Situaţia juridică 8
3.2. Date despre vecinătăţi şi localizare 8
4. Analiza pieţei imobiliare 10
Descrierea pieţei 10
4.1. Piata imobiliară specifică 10
4.2. Analiza cererii 11
4.3. Analiza ofertei competitive 11
4.4. Echilibrul pieţei 12
4.5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI - CMBU 13
5. EVALUAREA TERENULUI 14
5.1. APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE 14
6. OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII 16
Oferte terenuri 17
Fotografii 20

Nr. 15088 / 18.02.2021

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: proprietate imobiliara de tip TEREN INTRAVILAN

Drept de proprietate evaluat: drept deplin

Adresa proprietăților imobiliare subiect: loc. Barlad, judetul Vaslui

Proprietar: Unitatea Administrativ Teritoriala a localitatii Barlad

Clientul raportului de evaluare: Primaria Mun. Barlad

Utilizatorul raportului de evaluare: Primaria Mun. Barlad

Scopul evaluării: pentru informarea solicitantului si clientului

Tipul valorii estimate: valoarea de piață

Data evaluării: 16.02.2021

Opinia finală asupra valorii:

Nr. crt.	Adresa	Suprafata	Valoare Unitara FARA TVA	Valoare TOTAL	
1	Str. Republicii nr. 320	240,00 mp	34,00 €/mp	8.160 €	39.777 lei

la un curs de schimb valutar de **4,8747** Lei/Euro, comunicat de către BNR pentru data de 16.02.2020.
Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor ANEVAR* în vigoare la data întocmirii raportului.
*ANEVAR - Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, www.anevar.ro

Data: 16.02.2021

Cu stimă,
S.C. MKM Consult Proiect Audit S.R.L. Bârlad
Membru corporativ ANEVAR 0014

Evaluator
Membru titular anevar, legitimație 14417
Munteanu Ciprian Costel

Menţiuni:

- ✓ Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile specifice la data evaluării;
- ✓ Valoarea a fost fundamentata in baza a „NOTA de FUNDAMENTARE" inregistrata sub nr. 324 din 09.02.2021, anexa la prezentul raport de evaluare.
- ✓ Valoarea a fost fundamentată în funcţie de cantitatea si calitatea informaţiilor primite de la client, în condiţiile actuale ale pieţei imobiliare;
- ✓ Valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- ✓ Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data inspecţiei, pe parcrus putându-se acumula deprecieri suplimentare;
- ✓ Cursul valutar utilizat la conversii este de 4,8747 lei/€;
- ✓ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea de asigurare;
- ✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

Datele de identificare a proprietăţilor au fost preluate din NOTA de FUNDAMENTARE" inregistrata sub nr. 324 din 09.02.2021, anexa la prezentul raport de evaluare pusa la dispoziţie de catre client.

2. SFERA MISIUNII DE EVALUARE

2.1. IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI

MKM CONSULT PROIECT AUDIT

"MKM CONSULT PROIECT" S.R.L. Hunedoara a luat fiinta in anul 1997, din anul 2005 este membru corporativ ANEVAR. Societatea are ca obiect de activitate **evaluarile de afaceri si active, evaluare pentru lichidare, pentru fuziuni si divizari, elaborare studii de fezabilitate in vederea contractarii de credite, sprijin in decizii investitionale sau restructurare de societati comerciale.** Activitatea propriu-zisa a inceput-o abia in luna septembrie 2000, pana atunci activitatea de evaluare si consultanta fiind desfasurata sub forma de activitate independenta, prezentata in continuare:

MUNTEANU CIPRIAN COSTEL

Avand ca studii de baza Facultatea de Economie, cu specializarea Finante-Contabilitate si master in Management economico-financiar european, doctor al Universitatii Valahia din Targoviste, a absolvit in anul 2006 cursurile de ***Evaluator bunuri mobile*** **(EBM)** si ***Evaluator de proprietati imobiliare*** **(EPI)**, organizate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

In anul 2010 a absovit cursul "Evaluarea economica si financiara a intreprinderii" organizat de CECCAR, competenta echivalata de ANEVAR pentru cursul "***Evaluarea Intreprinderii***" **(EI)**. Din anul 2004 este **Practician in Insolventa**, membru al Uniunii Nationale a Practicienilor în Insolventa din România (UNPIR), **Expert contabil** membru al CECCAR - Corpul Expertilor Contabili si Contabililor Autorizati din Romania (2005), **Auditor financiar**, membru al Camerei Auditorilor Financiari din Romania (CAFR) (2012).

Din anul 2000 activitatea a inceput sa se desfasoare sub forma unei societati comerciale (MKM CONSULT PROIECT S.R.L. cu asociat unic Mihaela Kocsis), societate care are in prezent şase angajati cu norma intreaga si colaboratori - evaluatori cu prestigiu - din toate judetele tarii. Din anul 2000 pana in prezent societatea a elaborat peste 20.000 de rapoarte de evaluare, cele mai multe pentru garantarea creditelor, pentru privatizare (vanzare spatii cu alta destinatie si terenuri de catre primarii), dar si evaluari pentru divizare, reevaluarea imobilizarilor corporale, raportari financiare sau pentru consilierea unor clienti privati in scopul vanzarii sau cumpararii de proprietati imobiliare sau actiuni.

Printre lucrarile de referinta se inscriu evaluarea activelor **COMTIM S.A. Timisoara** pentru lichidare, evaluarea activelor fostelor **SIDERURGICA S.A. Hunedoara** si **GAVAZZI STEEL S.A. Otelu Rosu**, evaluarea unui mare numar de cladiri ale **ENEL ELECTRICA BANAT S.A. Timisoara**, evaluarea activelor din vestul tarii ale **DISTRIGAZ NORD S.A.**, evaluarea activelor **MACON S.A. Deva**, reevaluarea imobilizarilor corporale pentru **REMAR S.A. Pascani, REVA S.A. Simeria, SEWS ROMANIA S.A., SOGECO ROMANIA S.A., TMD FRICTION ROMANIA S.R.L., EDY INTERNATIONAL SPEDITION S.A., DEUTSCHE BAHN** (CAILE FERATE GERMANE), evaluare active pentru grupul **QUASAR S.A. Deva**, studii de fezabilitate in domeniul infrastructurii, etc.

Incepand cu luna martie a anului 2016, structura actionariatului s-a modificat devenind astfel **MKM CONSULT PROIECT AUDIT S.R.L.** cu sediul social in municipiul Barlad, strada Stefan cel Mare, numarul 9, judetul Vaslui, conducerea societatii fiind preluata de domnul Munteanu Ciprian Costel.

Firma este agreata de marea majoritate a bancilor in mod direct.

Societatea a implementat sistemul de management al calitatii incepand cu anul 2007.

Pentru anul in curs societatea a incheiat o asigurare de raspundere profesionala in valoare de 500.000 EUR.

2.2. CLIENTUL ŞI BENEFICIARUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se adresează Primariei Municipiului Barlad.

2.3. OBIECTUL EVALUĂRII. DREPTUL DE PROPRIETATE

Obiectul evaluării îl constituie un teren amplasat în intravilanul localitatii Barlad, judetul Vaslui, avand categoria de folosinţă "curti constructii".

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate asupra terenului descris mai sus, aflat în proprietatea Unitatii Administrativ Teritoriale a localitatii Barlad.

Evaluatorul **a avut la dispoziţie** fotocopii după următoare documente partiale si/sau planuri de amplasament si delimitare a bunului imobil.

2.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este evaluarea proprietăţii menţionate mai sus, în vederea informării clientului, pentru inregistrarea in contabilitate.

2.5. TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, de tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor, editia 2020 - ANEVAR (SEV), împreună cu Ghidurile metodologice de evaluare (GEV):

- SEV 100 - *Cadrul general (IVS Cadrul general)*
- SEV 101 - *Termeni de referinţă ai evaluării* (IVS 101)
- SEV 102 - *Implementare* (IVS 102)
- SEV 103 - *Raportare* (IVS 103)
- SEV 104 - *Tipuri ale valorii*
- SEV 230 - *Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)*
- SEV 310 - *Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)*
- SEV 400 - *Verificarea evaluarii*
- GEV 630 - *Evaluarea bunurilor imobile*

Având în vedere că metodologia aplicată a ţinut seama de respectarea tuturor prevederilor existente, referitoare la dezvoltarea viitoare a pieţei imobiliare şi factorii de prudenţă asumaţi în aplicarea metodelor, s-a putut proceda la estimarea unei *"valori de piaţă"* utilizabile pentru scopul exprimat (informarea clientului), definită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ediţia 2020: **Conform SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul general):** ***„Valoarea de piaţă** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."*

MUNTEANU CIPRIAN COSTEL Legitimaţia Nr. 14417 Valabil 2021

2.6. DATA EVALUĂRII. DATA INSPECŢIEI

Evaluarea proprietăţii s-a realizat în data de 16.02.2021, la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator.

Inspecţia acesteia a fost realizată de evaluator Munteanu Ciprian Costel, în data de 16.02.2021.

2.7. NATURA ŞI SURSA INFORMAŢIILOR UTILIZATE

La baza efectuării evaluării au stat:

- documentele puse la dispoziţie de reprezentantul proprietarului (fotocopii);
- constatările realizate cu ocazia inspecţiei (menţionate la descrierea proprietăţii);
- informaţiile privind nivelul preţurilor practicate pe piaţa imobiliară, preluate de pe internet: www.olx.ro si www.homezz.ro

2.8. IPOTEZE şi IPOTEZE SPECIALE

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu ipotezele şi ipotezele speciale, concluziile şi aprecierile prezentate în acest raport de evaluare.

Principalele ipoteze şi ipoteze speciale, de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze :

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de reprezentantul clientului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil;
- Nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică corespunzătoare sau nu, după caz. Nu-mi pot exprima opinia asupra starii tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatea structurii;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementarilor şi restricţiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informaţi de nici o inspecţie sau raport, care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase;
- Situaţia actuală a proprietăţii şi scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate, să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii, în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare, au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea şi a altor informaţii, de care evaluatorul nu a avut cunoştinţă;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţa, relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului), nu trebuie publicate sau mediatizate, fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii, pe interese fracţionate, va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

MUNTEANU CIPRIAN COSTEL Legitimația Nr. 14417 Valabil 2021 Specializarea: EI, EPI, EBM ANEVAR

2.9. *Ipoteze speciale :*

- Suprafeţele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele (partial incomplete) puse la dispoziţia evaluatorului, de către reprezentantul proprietarului;

- Valoarea se refera la loturile de teren menţionate mai sus, acestea fiind evaluate în ipoteza ca sunt parcele de teren independente cu acces asigurat.

- Valorile estimate în euro, sunt valabile atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi al ofertei, inflaţia, evoluţia cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ.

- ✓ Conform planuri de amplasament si delimitare a imobilului prezentate, sunt terenuri cu constructii si respectiv terenuri fara constructii.
- ✓ Evaluarea terenurilor s-a realizat cu rezerve fata de standardele de evaluare existente si in vigoare la data evaluarii datorita lipsei documetelor ce atesta dreptul de proprietate deplin precum si lipsa certificatelor de urbanism necesare precum si a planurilor de amplasament aferente fiecarii proprietati.
- ✓ Evaluarea cu rezerve se realizeaza cu acceptul clientului asa cum a fost mentionat in nota de fundamentare pusa la dispozite de catre client.

3. DESCRIEREA PROPRIETĂŢILOR

Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, este compusa dintr-un teren amplasat în intravilanul localitatii Barlad, jud. Vaslui, avand categoria de folosinţă "curti constructii".

Nr. crt.	Adresa	Suprafata
1	Str. Republicii nr. 320	240,00 mp

3.1. *Situaţia juridică*

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilelor descrise mai sus, aflat în proprietatea persoanei juridice **Unitatea Administrativ Teritoriala a localitatii Barlad,** conform actelor juridice prezentate.

Conform **SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare** "Dreptul asupra unei proprietăţii imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren si construcţii (...).

• Dreptul absolut asupra oricărei suprafeţe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda şi a dispune de teren şi de orice construcţii existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate şi îngrădiri stabilite prin lege (...)".

3.2. *Date despre vecinătăţi şi localizare*

Zona SC RULMENTI SA

Proprietatea evaluata este amplasata în intravilanul loc. Barlad, zona SC RULMENTI SA, jud. Vaslui.

Locatie: str. Republicii nr. 320

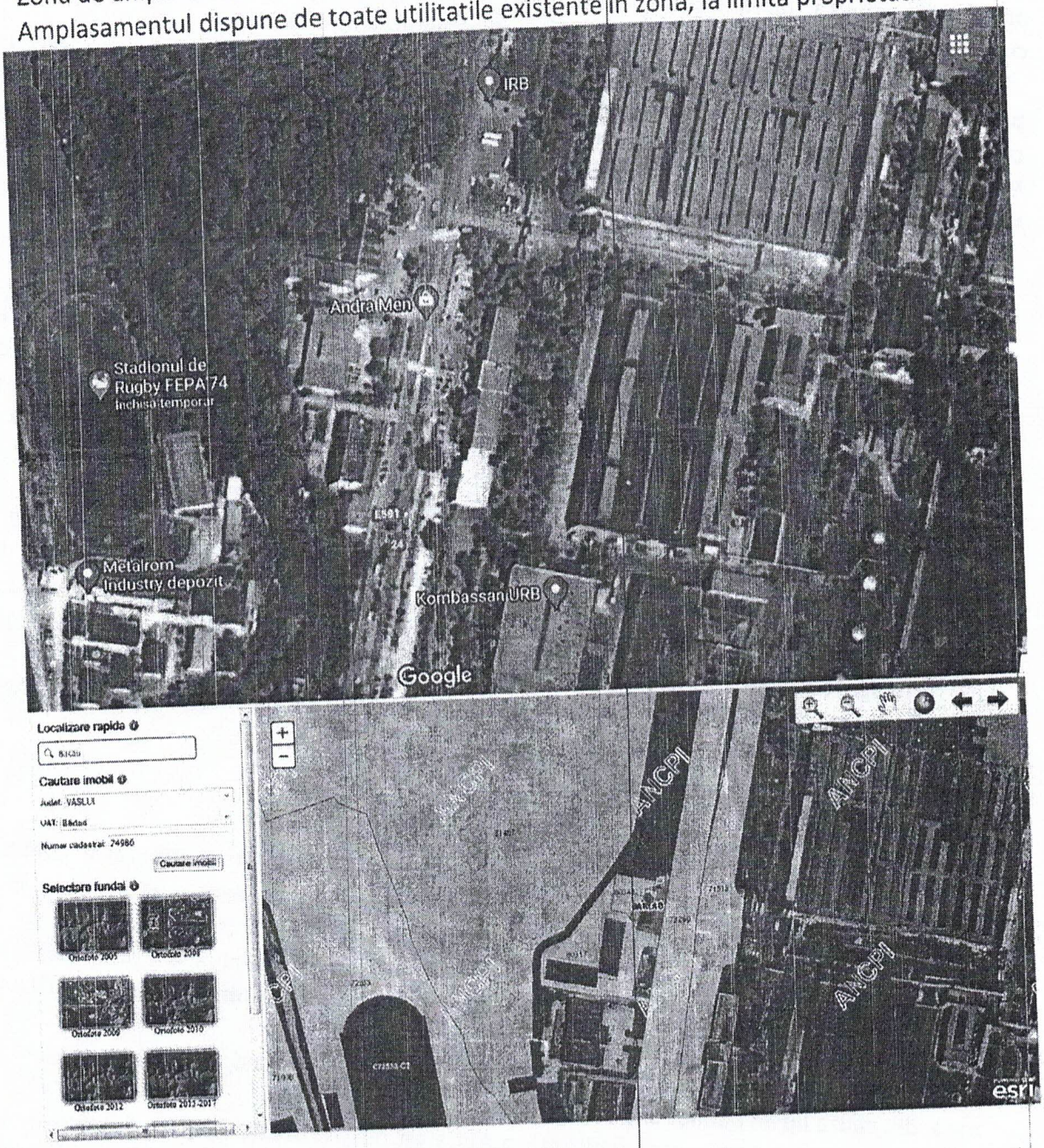
Proprietatea are deschidere la strada asfaltata, cu doua benzi pe sens, care comunica cu celelalte cai de acces din zona.

CIUNTEANU CIPRIAN COSTEL Legitimaţia Nr. 14417 Valabil 2021 Specializarea: EI, EPI, EBA

Amplasarea imobilului analizat permite deplasarea facila spre toate zonele importante ale orasului, utilizand caile de acces existente, destinate circulatiei auto, drumuri asfaltate, cu una sau doua benzi pe sens.

Zona de amplasament a terenului este urbana, zona periferica a localitatii.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile existente in zona, la limita proprietatii.



Descrierea proprietății

Proprietatea analizată este compusă dintr-un teren, având următoarele caracteristici:

- Suprafață teren: 240 mp - intravilan categoria "curti constructii"
- Topografie: teren plan, imprejmuit
- Forma terenului: regulată
- Gradul de poluare al zonei: redus

Accesul la proprietatea imobiliară se realizează rutier şi pietonal din strada Republicii, invecinata cu aceasta, drum asfaltat cu doua benzi pe sens.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MUNTEANU CIPRIAN COSTEL
Legitimația Nr. 14417
Valabil 2021
Specializarea EI, EPI, EBM

4. Analiza pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Conceptul de piaţă implică capacitatea cumpărătorilor şi a vânzătorilor de a-şi desfăşura activitatea fără restricţii.

In funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul si vârsta participanţilor la piaţa pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restricţii privind proprietăţile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea la rândul lor, pot fi împărţite in pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei si de dezagregare a proprietăţii.

Descrierea pieţei

Bârlad este un municipiu în judeţul Vaslui, Moldova, România. Bârlad este localizat în estul ţării, în regiunea Moldova.

Municipiul Bârlad se situează, din punct de vedere geografic, aproape de intersecţia paralelei de 46º latitudine nordică, cu meridianul de 27º longitudine estică. În cadrul ţării ocupă o poziţie estică. În unitatea fizico-geografică a Podişului Moldovei, se situează în zona de contact dintre dealurile Fălciului la est şi colinele Tutovei la vest. Este aşezat pe valea consecventă a râului Bârlad.

Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia municipiului Bârlad se ridică la 55.837 de locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69.066 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (86,73%), cu o minoritate de ţigani (1,67%). Pentru 11,5% din populaţie, apartenenţa etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocşi (86,95%). Pentru 11,52% din populaţie, nu este cunoscută apartenenţa confesională.[5]

Zona în care este amplasat imobilul de evaluat este una urbana periferica, mixta: industriala/ comerciala/ rezidentiala.

4.1. *Piata imobiliară specifică*

Definirea pieţei

Studiind tendintele din ultimii ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate de evaluat, in domeniul imobiliar, preturile de tranzactionarea sunt in scădere. Tranzactiile sunt relativ rare, la preturi sub nivelul ofertelor.

Tipul de piată imobiliară avută în vedere în procesul de evaluare a proprietătii imobiliare subiect si analizată în acest capitol este **piaţa imobiliară de tip teren intravilan pentru dezvoltări ulterioare**.

Judetul Vaslui respectă trendul national, preturile stagnând, ba chiar coborând în această zonă, din cauza lipsei banilor si a investitorilor.

"Principalul factor care limitează activitatea de tranzactionare nu îl reprezintă pretul, ci precautia potentialilor cumpărători. O serie de tranzactii au fost amânate din cauza îngrijorărilor legate de instabilitatea politică si economică, evolutia slabă a leului fată de euro, dar si din cauza limitărilor legate de PUZ.

O cerintă comună, care amenintă finalizarea de tranzactii este existenta autorizatiilor de constructie si a PUZ-ului, în conditiile în care multe companii cumpără terenuri pentru a începe constructia imediat, nu să astepte îmbunătătirea pietei", se arată în cel mai recent raport al furnizorilor de informatii imobiliare.

BUNTEANU CIPRIAN COSTEL Legitimația Nr. 14417 Valabil 2021 Specializarea: EI, EPI, EBM ANEVAR

4.2. Analiza cererii

Cererea constituie numărul potentialilor cumpărători sau chiriasi care caută drepturi reale imobiliare, la diferite preturi, pe o anumită piată, într-o anumită perioada de timp, în situatia în care alti factori precum populatia, venitul, preturile viitoare si preferintele consumatorilor rămân constante.

Pentru că pe piata imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietătii tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influentată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potentialii utilizatori ai proprietătii (cumpărătorii, chiriasii sau clientela pe care o atrage).

În prezent, cererea pentru proprietăti imobiliare este limitată, unul dintre motive fiind sistemul bancar, mai exact înăsprirea conditiilor pe care o persoană trebuie să le îndeplinească pentru a obtine un credit imobiliar sau ipotecar, iar persoanele cu acces la lichidităti caută să cumpere doar chilipiruri, pentru care oferă preturi cu 30 - 50% mai mici.

Pentru multi dintre localnici, în special cei tineri, visul de a avea o proprietate, fie că este vorba despre un apartament sau despre o casă, rămâne încă greu de atins. Desi preturile au scăzut foarte mult, fată de perioada de vârf din 2008, cumpărătorii sunt încă destul de putini, mai ales din cauza lipsei de lichidităti. Oricum, cei mai multi dintre cumpărători apelează la credite, fie că vorbim despre cele imobiliare, fie despre programul "Prima Casă" / "Noua Casă".

Potrivit bancherilor, majoritatea celor care apelează la credite se încadrează în categoria "familie tânără, 25 - 40 de ani, cu studii medii si superioare".

Pentru teren intravilan cererea este redusă în cadrul județului, întrucât criza financiară a condus la majorarea dobânzilor și îngreunarea accesului la finanțare, la deprecierea leului în raport cu monedele în care sunt contractate creditele, la o scădere a tranzacțiilor și la diferențe între oferte (internet, presă, agențiile imobiliare) și prețurile reale de tranzacționare.

Tinerii nu mai au bani sa investească in proiecte imobiliare, iar piata constructiilor a cunoscut un regres sever in acest an. Numărul autorizatiilor eliberate, pentru ridicarea de clădiri noi, a scăzut semnificativ. Potrivit datelor oficiale, de la Directia de Statistica, numărul de certificate eliberate pentru construcția de case, este din ce în ce mai mic.

4.3. Analiza ofertei competitive

Oferta reprezintă totalitatea drepturilor reale imobiliare disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite preturi, în cadrul unei anumite piete, într-un anumit interval de timp, în situatia în care costurile cu forta de muncă si costurile de productie rămân constante.

Pe piata imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzarea, pe o piată dată, într-o anumită perioadă de timp. Exigenta ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Incertitudinea evolutiei preturilor proprietătilor imobiliare din ultimul timp si criza imobiliară ce defineste piata în prezent, a atras după sine un fenomen de scădere a numărului tranzactiilor imobiliare, proprietarii preferând în unele cazuri să mai astepte cu vânzarea, până când vor apărea conditii mai favorabile, sau alte cresteri ale preturilor.

De asemenea, se constată că majoritatea dezvoltatorilor își reanalizează proiectele a căror constructie nu a fost începută si finantarea bancară nu a fost atrasă, fiind posibil să mai asistăm în următoarea perioadă si la alte amânări de proiecte.

Oferta este de asemenea redusă, ca urmare a efectelor actualelor conditii economice, ce au condus la diminuarea preturilor, pentru astfel de proprietăti.

4.4. *Echilibrul pieței*

Echilibrul pietei reprezintă echilibrul teoretic spre care tind cererea si oferta de proprietăti imobiliare pe termen lung - un echilibru care este rareori atins; echilibrul creat în orice moment dat de interactiunea dintre participantii pe piată, respectiv vânzătorii care reprezintă oferta de proprietăti si cumpărătorii care reprezintă cererea de proprietăti.

O piată **activă** este o piată ce se caracterizează printr-o cerere în crestere, un decalaj în ofertă si o crestere a preturilor. O piată **în depresiune** (stagnantă) este o piată în care o scădere a cererii este însotită de o supraofertă si de o scădere a preturilor.

Pe termen scurt, se poate afirma ca piata este foarte putin activa - adica ofertantii sunt foarte multi, iar solicitantii foarte putini.

Practic, majoritatea solicitantilor sunt acea categorie de doritori specializati in tranzactii imobiliare in conditii de stres (vânzători obligati să vândă din motive de insolventa/faliment).

La nivelul judetului Vaslui, nu se poate vorbi de o piată imobiliară functională pentru proprietăti similare, piată pe care să se efectueze tranzactii regulate, care să poată oferi suficiente informatii în ceea ce priveste preturile de tranzactionare.

Tinând cont de cele prezentate mai sus se poate concluziona faptul că **punctul de echilibru** în care se întâlneste cererea cu oferta este dificil de apreciat, mai ales în conditiile în care veniturile populatiei sunt încă reduse, iar conditiile de finantare relativ restrictive.

Pentru tipul proprietătii evaluate, având in vedere caracteristicile acesteia, nu se poate vorbi de o piată functională. Oferta similara este redusă pentru potentialul cumparator având în vedere unicitatea proprietătii, drept de proprietate, suprafată, localizare, vecini, etc. In ceea ce priveste cererea, aceasta este strâns legata de destinatia permisa legal, planul de urbanism si se manifesta mai intens sau mai slab in functie de posibilitătile de dezvoltare ulterioare. Piata imobiliara este in dezechilibru in favoarea cererii.

Prognoza 2020 imobiliar - In conditiile păstrării unor conditii economice neperturbatoare sub aspect al reglementarii si finantărilor, in piată imobiliara se va pastra acelasi trend de stabilizare cu obisnuitele salturi, datorate caracterului de ciclicitate (primăvară/toamnă).

Tendinta de scădere va continua, dar in limite rezonabile, in conditiile in care cursul de schimb nu se modifica semnificativ, sau nu exista fluctuatii si evenimente, care sa perturbe evolutiile mondiale de capital. Variatiile pot fi de + / - 5%. Programul Prima Casa rămâne valabil si in 2020 si se speră că va avea liber și în prima parte a anului 2021.

Terminarea fondurilor poate duce la sincope in semestrul al doilea, in conditiile in care acestea se vor termina, existând însă semnale ca vor fi suplimentate si continuate si in 2021. Este însă putin probabila lichidarea acestui program, care intr-o forma sau alta, exista in mai multe tari, riscul neparticipării statului, fiind unul major, pe care acesta nu și-l poate asuma, sub aspectul efectelor.

In faza de documentare s-a avut in vedere găsirea tranzactiilor certe comparabile. Exista tranzactii foarte putine si pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietăti comparabile in zone similare, s-au determinat trenduri si s-au determinat valori, analizând oferta de piată.

Ofertele luate in calcul la analiza se negociază si s-au aplicat corectii (prezentate în Anexe).

4.5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI - CMBU

Relaţiile dintre comportamentul economic şi evaluare sunt evidente pentru pieţele imobiliare.

Cunoaşterea şi înţelegerea comportamentului pieţei sunt esenţiale pentru conceptul *„cea mai bună utilizare"*. Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piaţă, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Prin urmare „cea mai bună utilizare - C.M.B.U." este un concept fundamentat de piaţa imobiliară.

Cea mai bună utilizare *reprezintă „utilizarea probabilă, rezonabilă şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar şi care determină cea mai mare valoare."*

Caracteristicile unice ale terenului determină utilitatea lui optimă. Atunci când terenul este evaluat distinct de construcţiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului şi construcţiile ataşate să fie evaluate ca o contribuţie sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietăţii.

Astfel, valoarea de piaţă a terenului, bazată pe conceptul CMBU, reflectă utilitatea şi permanenţa terenului, în contextul pieţei, iar valoarea amenajărilor pieţei şi a construcţiilor ataşate lui, reflectă diferenţa dintre valoarea terenului şi valoarea de piaţă a proprietăţii construite.

Deoarece scopul prezentei evaluări este acela de a determina valoarea de piaţă a proprietăţii, prin analiza CMBU, se urmăreşte identificarea celei mai profitabile utilizări a acesteia.

Cea mai buna utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcţia, subîmpărţirea sau unirea; în mod alternativ, terenul poate fi păstrat ca investiţie. Presupunem că terenul este liber, putând fi eliberat prin demolarea construcţiilor. Dată fiind localizarea, se stabileşte cea mai bună utilizare a terenului liber.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi, mai mult decât orice altceva, este ceea ce îi determină valoarea şi se defineşte ca fiind acea utilizare care, dintre utilizările alternative corespunzătoare şi probabile, este:

- **permisă legal** - utilizări permise de lege (ex. atelier prestări servicii, locuinţă) reglementări privind zonarea, restricţii de construire, normative de construcţie, impactul asupra mediului;
- **posibilă fizic** - ex. teren plan, accesibilitate ridicată);
- **fezabilă financiar** - daca este posibilă obţinerea unui venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligaţiile financiare şi amortizarea capitalului;
- **maxim productivă** - in eventualitatea in care utilizarile sunt fezabile din punct de vedere financiar.

CMBU reprezinta utilizarea care aduce venitul net cel mai mare.

Practic in analiza, se ţine cont de tipul proprietăţii evaluate - teren intravilan - si de caracteristicile ei specifice:

- ✓ amplasarea proprietatii – într-o zonă urbana periferica, cu caracter mixt: industrial/ comercial/ rezidential
- ✓ tip de acces la proprietate – direct din calea de acces, tip strada
- ✓ documentele ce atestă destinaţia actuală a terenului – curti constructii

Analizând criteriile pe care trebuie sa le îndeplinească fiecare din aceste alternative, se constată faptul că propunerea de imobil cu utilizare comerciala este realizabilă din punct de vedere fizic, deoarece zona in care este amplasat acesta, este o zonă urbana periferica, având in vecinatate proprietati de tip industrial, comercial si rezidential.

CIPRIAN COSTEL
Legitimaţia Nr. 14417
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM

5. EVALUAREA TERENULUI

Pentru stabilirea valorii de piață a terenurilor, prin **Ghidul metodologic de evaluare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile** - recomandă la **Estimarea valorii terenului**, utilizarea a șase metode de evaluare a terenurilor: comparația directă, extracția de pe piață, alocarea, tehnica reziduala, capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chiriei), respectiv analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelarii si dezvoltării. Dintre acestea, în funcție de situația concretă a activului imobiliar, în contextul celei mai bune utilizări și în funcție de informațiile ce se pot obține, se selectează aplicarea uneia sau a mai multor metode de evaluare.

Metodologia de evaluare aplicată include:

- ✓ **metoda comparației directe**

Comparația directă se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile, sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare, sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile.

5.1. APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

Aplicarea abordării prin piață

Metoda abordării prin piață (comparației directe) își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți comparative și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass - media sau alte surse credibile de informare.

Aceasta se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat **analiza comparativă** - termen general care identifica procesul care folosește **analiza pe perechi de date** și **analiza comparațiilor relative.**

Analiza comparativă a proprietăților și a tranzacțiilor se concentrează pe asemănările și diferențele care afectează valoarea. Elementele de comparație sunt testate, cu realitatea de pe piață pentru a estima elementele sensibile la schimbare și cum afectează această schimbare, valoarea.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat" și celelalte proprietăți deja tranzacționate, sau care sunt ofertate pe piață la data evaluării, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din ofertele proprietăților asimilabile celui de evaluat.

Datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în tabelul de la ***Anexa A.*** După aplicarea corecțiilor s-a ales valoarea proprietății, pentru care au fost necesare cele mai mici corecții brute.

Nr. crt.	Adresa	Suprafata	Valoare Unitara FARA TVA	Valoare TOTAL	
1	Str. Republicii nr. 320	240,00 mp	34,00 €/mp	8.160 €	39.777 lei

6. OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII

Valoarea de piaţă este o reprezentare a preţului agreat de vânzător si cumpărător în condiţiile definiţiei valorii de piaţă. Conceptul de valoare de piaţă presupune un preţ negociat într-o piaţă deschisă si competitivă. In lipsa existentei unei astfel de pieţe, valoarea obţinută prin tranzacţie va fi diferită de valoarea de piaţă, în măsura în care condiţiile concrete de tranzacţionare diferă de cele descrise în definiţia valorii de piaţă. În acest context, în procesul de evaluare, evaluatorul a fost nevoit să întreprindă o cercetare adecvată si relevantă, pentru ca valoarea recomandată, să fie calificată ca fiind normală si rezonabilă, pentru scopul dorit.

Evaluatorul recomandă, având în vedere scopul si utilizarea raportului, relevanţa datelor si a metodelor utilizate, ca valoarea proprietăţi să fie asimilată cu valoarea obţinută prin abordări prin piaţă.

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar, aşa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparţială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informaţiilor relevante, cunoscute. Ea rămâne totuşi o opinie si reprezintă percepţia evaluatorului, referitor la cel mai probabil preţ optenabil în cadrul unei tranzacţii.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă, care au stat la baza aplicării lor şi pe de altă parte scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru proprietatea imobiliară analizată, va trebui să ţină seama de valoarea obţinută prin metoda comparaţiei directe.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare analizate, este următoarea:

Nr. crt.	Adresa	Suprafata	Valoare Unitara FARA TVA	Valoare TOTAL	
1	Str. Republicii nr. 320	240,00 mp	34,00 €/mp	8.160 €	39.777 lei

la un curs de schimb valutar de **4,8747** Lei/Euro, comunicat de către BNR pentru data de 16.02.2020.
Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor ANEVAR* în vigoare la data întocmirii raportului.
*ANEVAR - Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România, www.anevar.ro

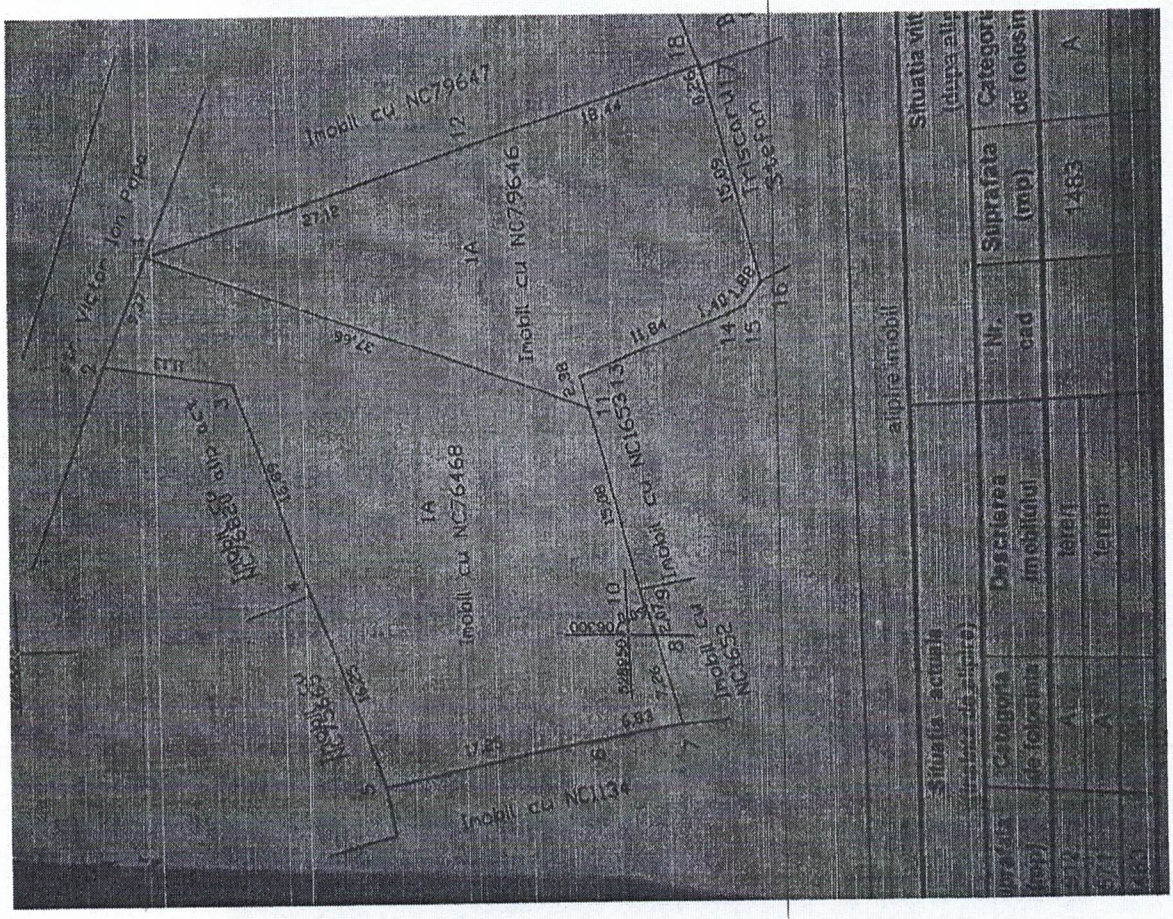
Data: 16.02.2020

Evaluator
Membru titular anevar, legitimaţie 14417
Munteanu Ciprian Costel

Oferte terenuri

Comparabila 1

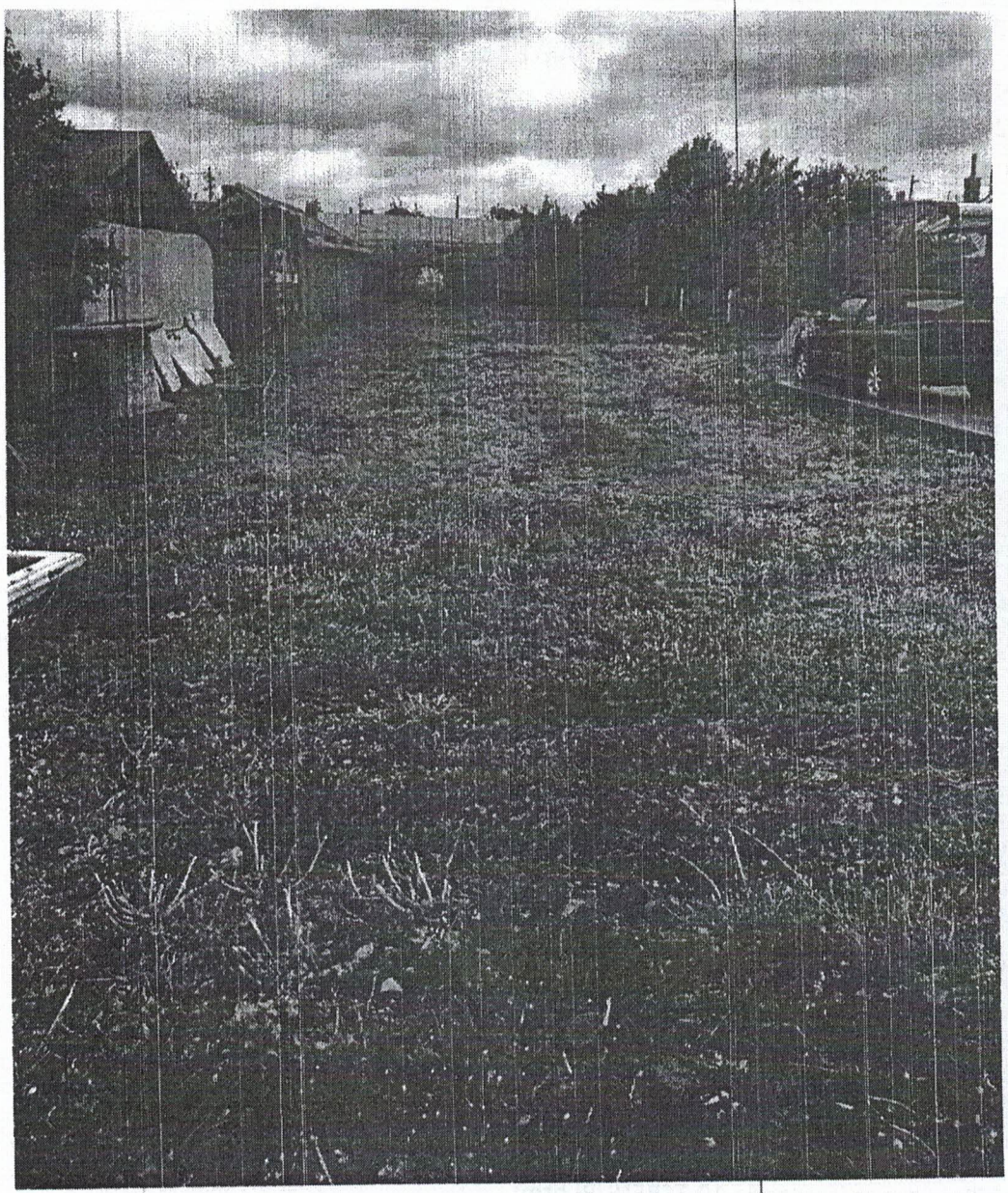
URGENT ! Teren zonă B centrală la mai puţin de 3 minute de Teatrul V.I. Popa, str. V.I. POPA 8A, acces la toate utilităţile, 1.480 mp, preţ 30 Euro/mp (45.000 Euro) - negociabil, unic proprietar, acte la zi. Rog seriozitate, nu deranjaţi inutil ! Postat: 10:16 / 30.10.2020, TELEFON: 0722.889.020 expiră 04.12.2020 id=i114.621
URGENT ! Unic proprietar, acte la zi, acces la utilităţi, vând 1.483 mp, ZONĂ CENTRALĂ, Str. V.I. POPA Nr. 8, informativ - 45.000 Euro. ROG NU DERANJAŢI INUTIL ! Postat 22:24 / 14.02.2021, TELEFON: 0722.889.020 expiră 21.03.2021 id=i116.026



Sursa : http://imobiliare.b-o.ro/categoria-10-TERENURI.html

Comparabila 2

Vand 600 mp pe str. Ardeal, situat la 50-60 m de Fabrica de Bucse, la circa 3-5 minute de mers pe jos pana la Lidl-ul de la Gradina. Are 14 m liniar deschidere stradala, toate utilitatile (apa, gaz, curent, canalizare) fiind la poarta. Are cadastru.
Pret: 22.000 Euro – negociabil.
Postat: 13:35 / 07.10.2020, TELEFON: 0748.829.361
expiră 11.11.2020
id=i114.306



Sursa : http://imobiliare.b-o.ro/categoria-10-TERENURI.html

Comparabila 3

45 €

Teren intravilan in Barlad 5000mp

Vaslui,Barlad,Sud

De vanzare teren in Barlad str Eminescu langa MAT in suprafata de 5000 mp este tot betonat Are deschidere la strada de 60 ml Posibil lotizat Pret 40 euro negociabil Este canalizare si gaz la limita proprietatii

Actualizat: 11 februarie
Găsit: 23 ianuarie

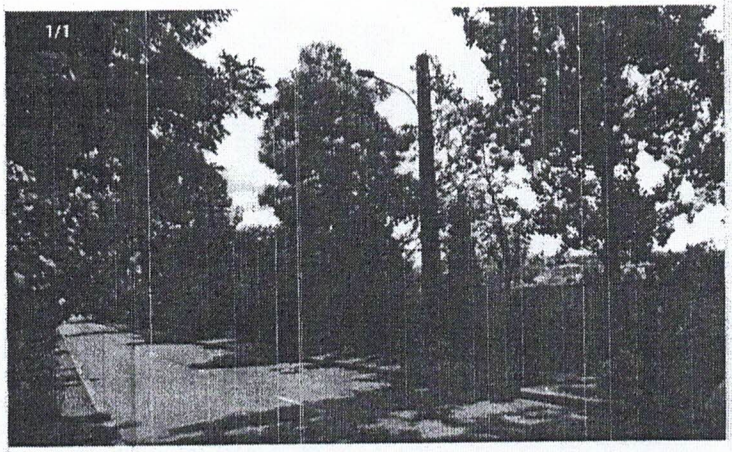
Sursa : https://flatfy.ro/terenuri-de-vanzare-barlad

Teren intravilan in Barlad 5000mp

Barlad, Vaslui

Acum 3 săptămâni

45 EUR



Utildistributiebd
COMPANIE

0765218089

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Ads by Google

Send feedback

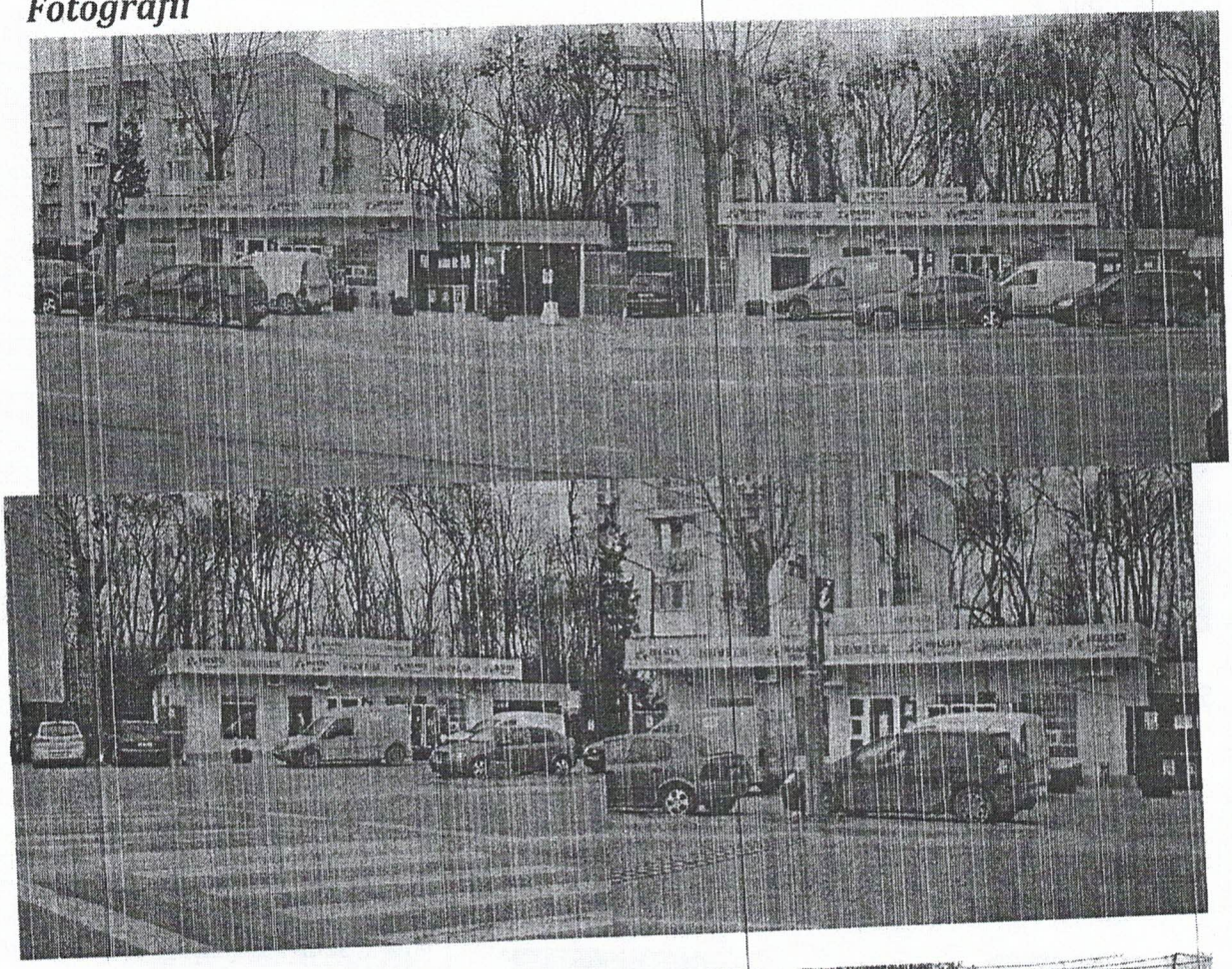
Why this ad?

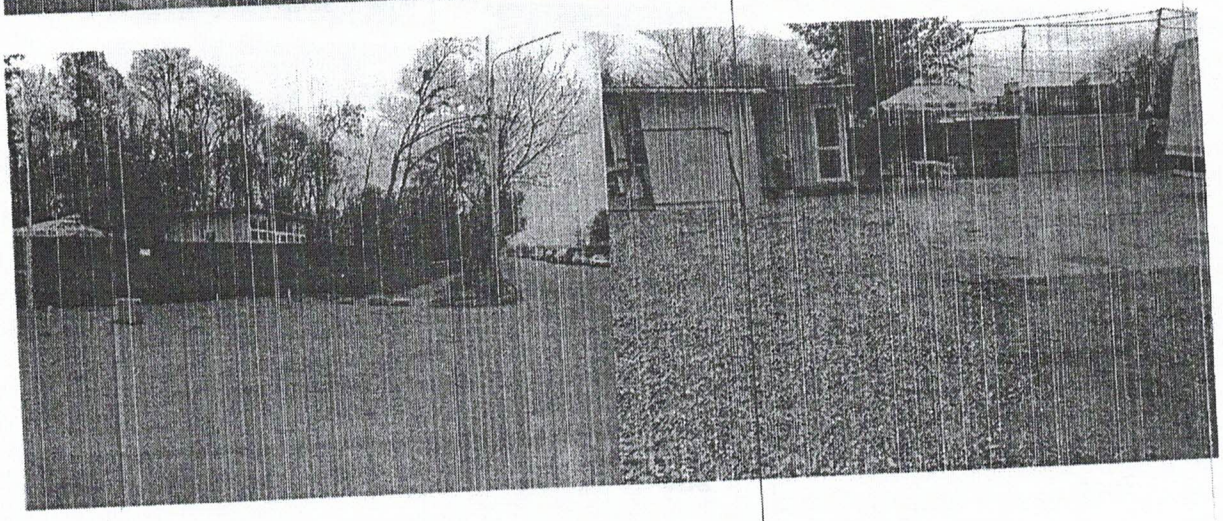
Zona	**Sud**	Tip teren	**Teren construcții**
Clasificare teren	**Intravilan**	Suprafață teren (m²)	**5000**

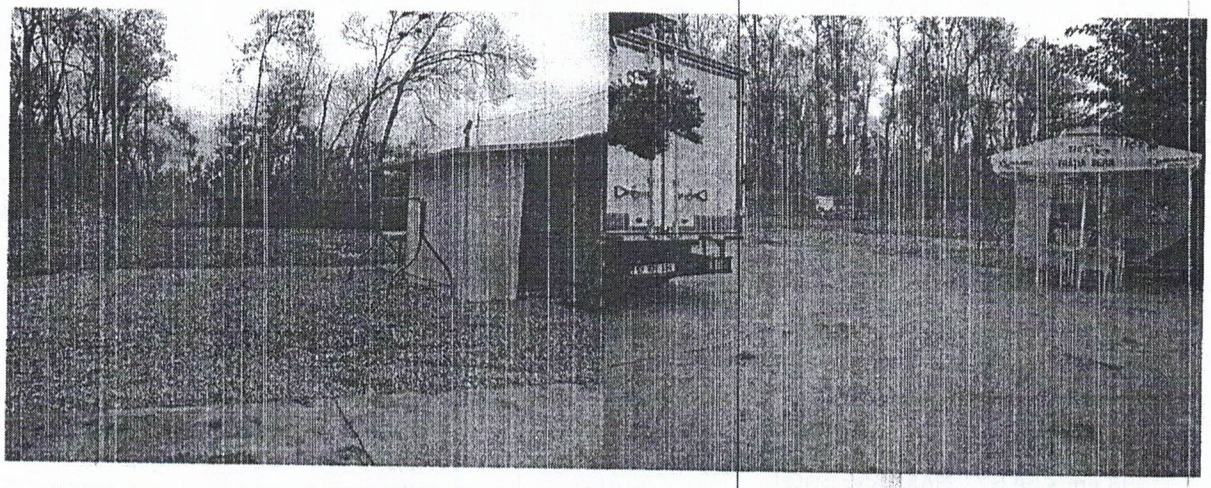
De vanzare teren în Bârlad, str. Eminescu (langa MAT) , în suprafata de 5000 mp , este tot betonat. Are deschidere la strada de 60 ml . Posibil lotizat. Pret 40 euro negociabil. Este canalizare și gaz la limita proprietății.

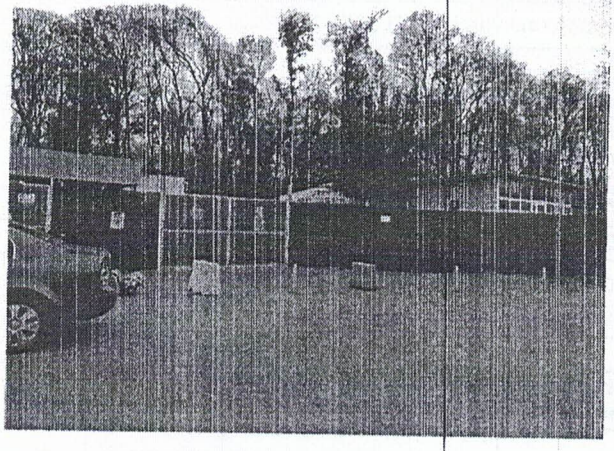
Sursa : https://lajumate.ro/teren-intravilan-in-barlad-11150192.html

Fotografii









Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară VASLUI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Barlad

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	55612
Ziua	18
Luna	10
Anul	2019

Cod verificare
100075725163

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74986 Bârlad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bârlad, Str Republicii, Nr. 320, Jud. Vaslui

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	74986	240	Constructia C1 inscrisa in CF 74986-C1; Constructia C2 inscrisa in CF 74986-C2

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
33735 / 11/10/2013		
Act Administrativ nr. HCL 94+Anexa, din 25/04/2013 emis de Consiliul local Barlad (Aviz 4180/13.06.2013 Prefectura Vaslui);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniu privat-, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **UAT BARLAD**, CIF:18916672	A1
35335 / 30/10/2013	*Plangere impotriva incheierii nr. 35335/30.10.2013 inregistrata de NASTASA MARIUS la data de 12.12.2013*	
Act Administrativ nr. 64, din 15/04/1997 emis de PRIMARIA MUN. BARLAD (hotarare judecatoreasca nr 5136/17-06-2003 emis de TRIBUNALUL VASLUI; act administrativ nr. 6/17-02-1999 emis de PRIMARIA MUN BARLAD; act administrativ nr. 516/15-05-2000 emis de S.C. URBAN TRANS SA; act administrativ nr. 3/28-09-1998 emis de S.C. MARDARE SNC);		
B2	Se respinge inscrierea constructiilor C1 si C2	A1
40754 / 12/12/2013		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 0, din 12/12/2013 emis de NASTASA MARIUS;		
B3	Prin cererea de reexaminare se mentine solutia data de registrator prin incheierea 35335/30.10.2013,de respingere a intabularii dreptului de proprietate asupra constructiilor C1 si C2..	A1
20494 / 23/05/2017		
Act Administrativ nr. 72, din 05/05/1997 emis de Primaria mun. Barlad;		
B4	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) **SC INTERNOVA SRL**, CIF:832587	A1

C. Partea III. SARCINI .

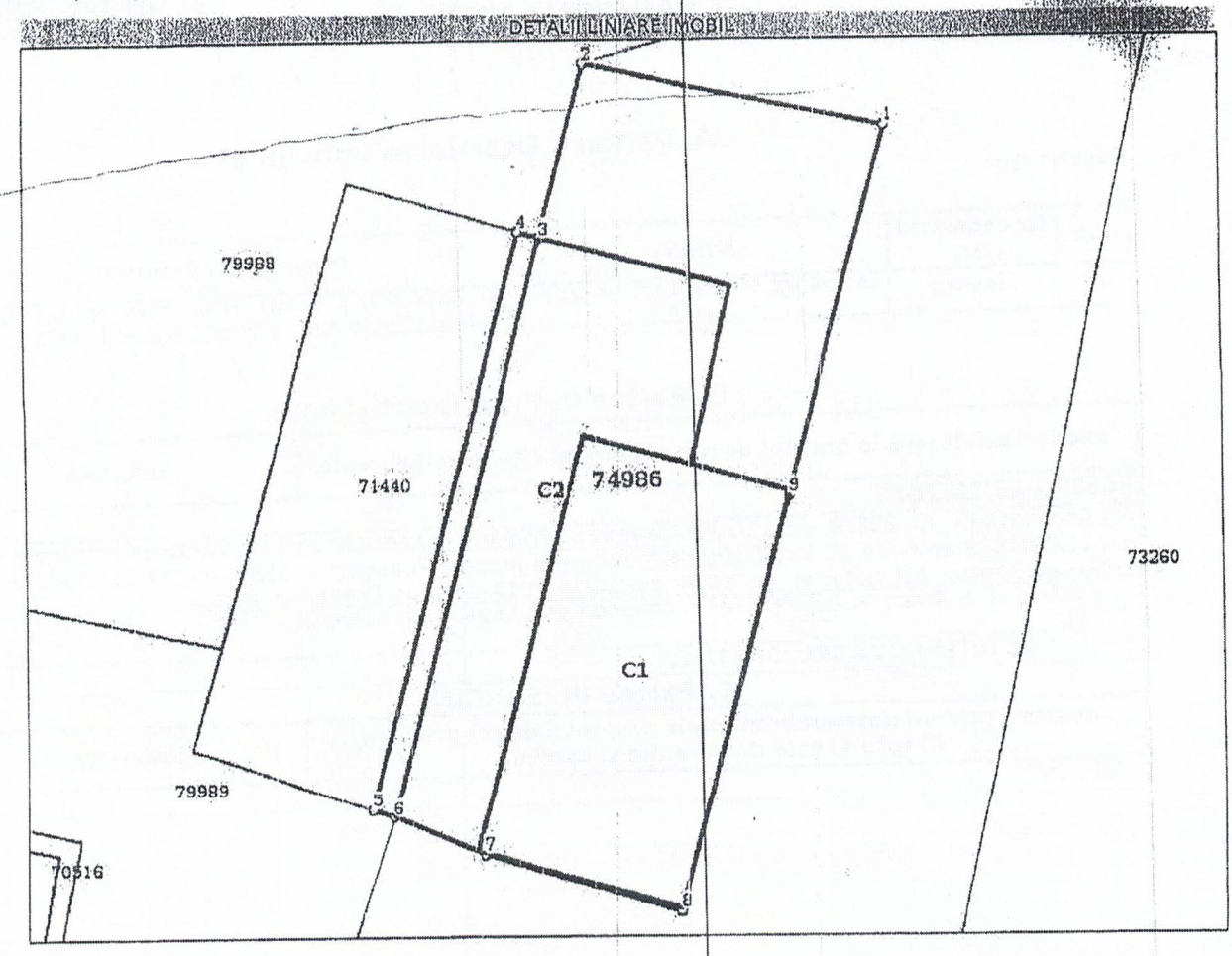
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
74986	240	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	240	-	-	-	Teren concesionat catre SC INTERNOVA SRL Barlad in baza Contractului 72/05.05 1997 si nr.2 din 17.02.2013

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	9.513
2	3	5.441
3	4	0.723
4	5	17.922
5	6	0.725

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară VASLUI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Barlad

Nr. cerere	55612
Ziua	18
Luna	10
Anul	2019

Cod verificare
100075725163

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74986-C2 Bârlad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1	74986-C2	Loc. Bârlad, Str Republicii, Nr. 20, Jud. Vaslui	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:69 mp; S. construita desfasurata:69 mp; Edificata in anul 1980.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
55612 / 18/10/2019		
Act Administrativ nr. 25850, din 11/10/2019 emis de Primaria Barlad; Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3, din 28/09/1998 emis de SC MARDARE SNC; Hotarare Judecatoreasca nr. 5136, din 17/06/2003 emis de Tribunalul Vaslui; Act Notarial nr. 2180, din 10/10/2019 emis de Dragomir Ioana;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC INTERNOVA SRL**, CIF:832587	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1	74986-C2	constructii industriale si edilitare	Din acte: 50 Masurata: 69	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:69 mp; S. construita desfasurata:69 mp; Edificata in anul 1980.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 61 RON, -Chitanta interna nr.261404/18-10-2019 in suma de 61, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluţionării,
25-10-2019
Data eliberării,
25/OCT 2019

Asistent Registrator,
EUSEBIU SISCA
(parafa şi semnătura)

Referent,
COZMA ADRIAN OANA
(parafa şi semnătura)

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= (m)
6	7	3.066
7	8	6.379
8	9	12.968
9	1	11.529

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 61 RON, -Chitanta interna nr.261404/18-10-2019 in suma de 61, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluţionării,
25-10-2019
Data eliberării,
25-OCT-2019

Asistent Registrator,
EUSEBIU SISCA
(parafa şi semnătura)

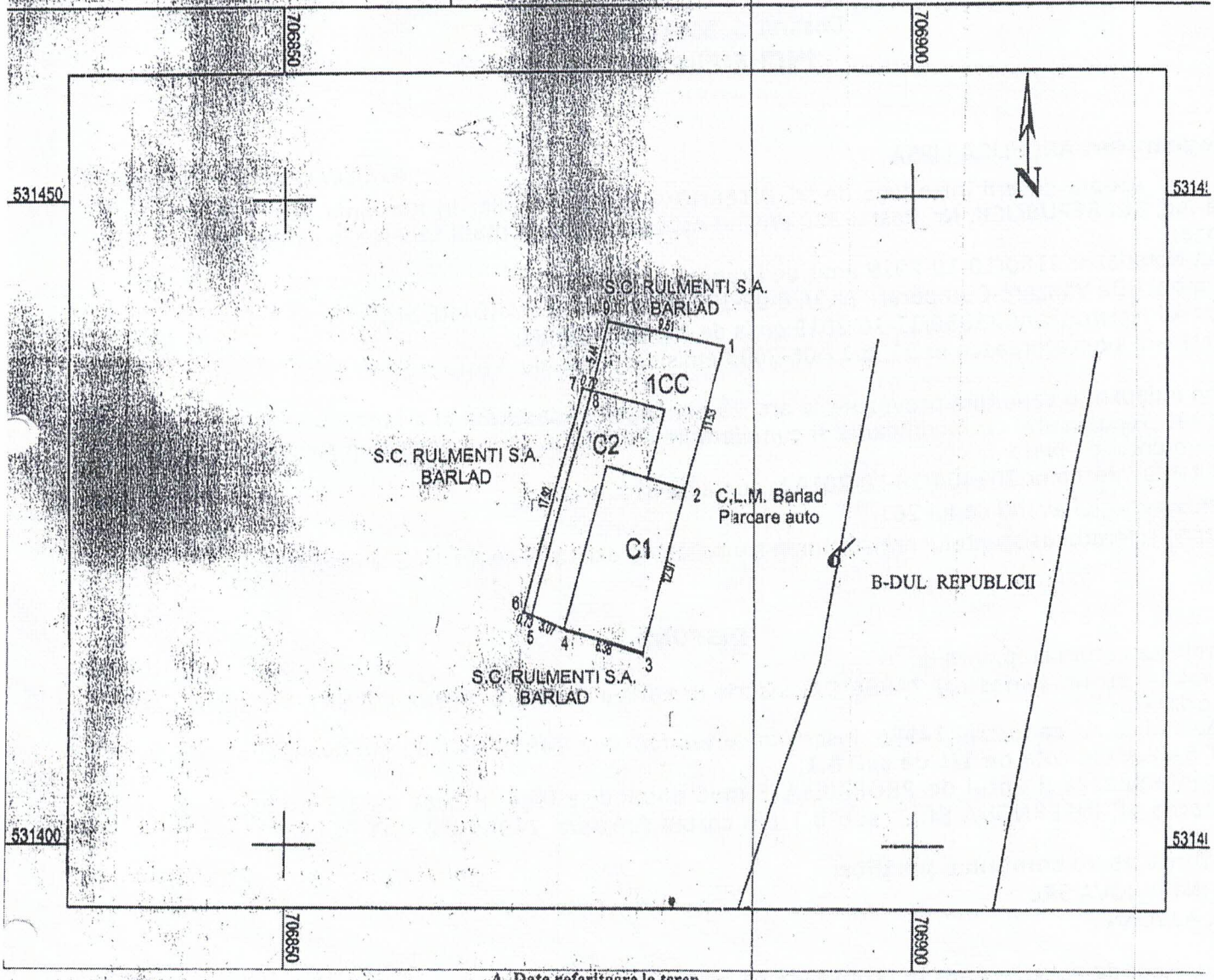
Referent,
COZMA ADRIANA GA...
(parafa şi semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
74986	240	intravilan Barlad, UAT Barlad, jud. Vaslui ,Strada Republicii,nr. 320

Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
74986	BARLAD



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)		Mentiuni
1	CC	240		Neimprejmuit.
TOTAL		240		--

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)		Mentiuni
C1	CIE	86	P; Scd=86 mp.;	
C2	CIE	69	P; Scd=69 mp.;	
TOTAL		155		--

Suprafata totala masurata a imobilului: 240 mp
Suprafata din act: 240 mp

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. C096/28.07.2016

Executant,
SERVCAD-EXPERT

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data: 18.10.2019

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-MB-I Nr. 0503/28.03.2017 LUCA IULIAN

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA VASLUI
Inginer RÎMBOI RĂZVAN MĂDĂLIN
Inspector cadastru

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Data: 25.OCT.2019
Stampila BCPI

100075725163 BUN

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Dosarul nr. 55612 / 18-10-2019

INCHEIERE Nr. 55612

Registrator: ANGELICA LIPŞA **Asistent:** EUSEBIU SISCA

Asupra cererii introduse de SC INTERNOVA SRL domiciliat in Romania, Jud. VASLUI, Loc. Bârlad, Str. REPUBLICII, Nr. Postal 320 privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.2180/10-10-2019 emis de Dragomir Ioana;
-Contract De Vânzare-Cumpărare nr.3/28-09-1998 emis de SC MARDARE SNC;
-Act Administrativ nr.25850/11-10-2019 emis de Primaria Barlad;
-Hotarare Judecatoreasca nr.5136/17-06-2003 emis de Tribunalul Vaslui;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 61 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.261404/18-10-2019 in suma de 61
pentru serviciul avand codul 261
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 74986-C2, inscris in cartea funciara 74986-C2 UAT Bârlad avand proprietarii: ;
- imobilul cu nr. cadastral 74986, inscris in cartea funciara 74986 UAT Bârlad avand proprietarii: UAT BARLAD in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A1.2 in favoarea SC INTERNOVA SRL, sub B.1 din cartea funciara 74986-C2 UAT Bârlad;

Prezenta se va comunica părţilor:
SC INTERNOVA SRL
LUCA IULIAN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Barlad, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,
25-10-2019

Registrator,
ANGELICA LIPŞA
(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,
EUSEBIU SISCA
(parafa si semnătura)

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Documentul conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

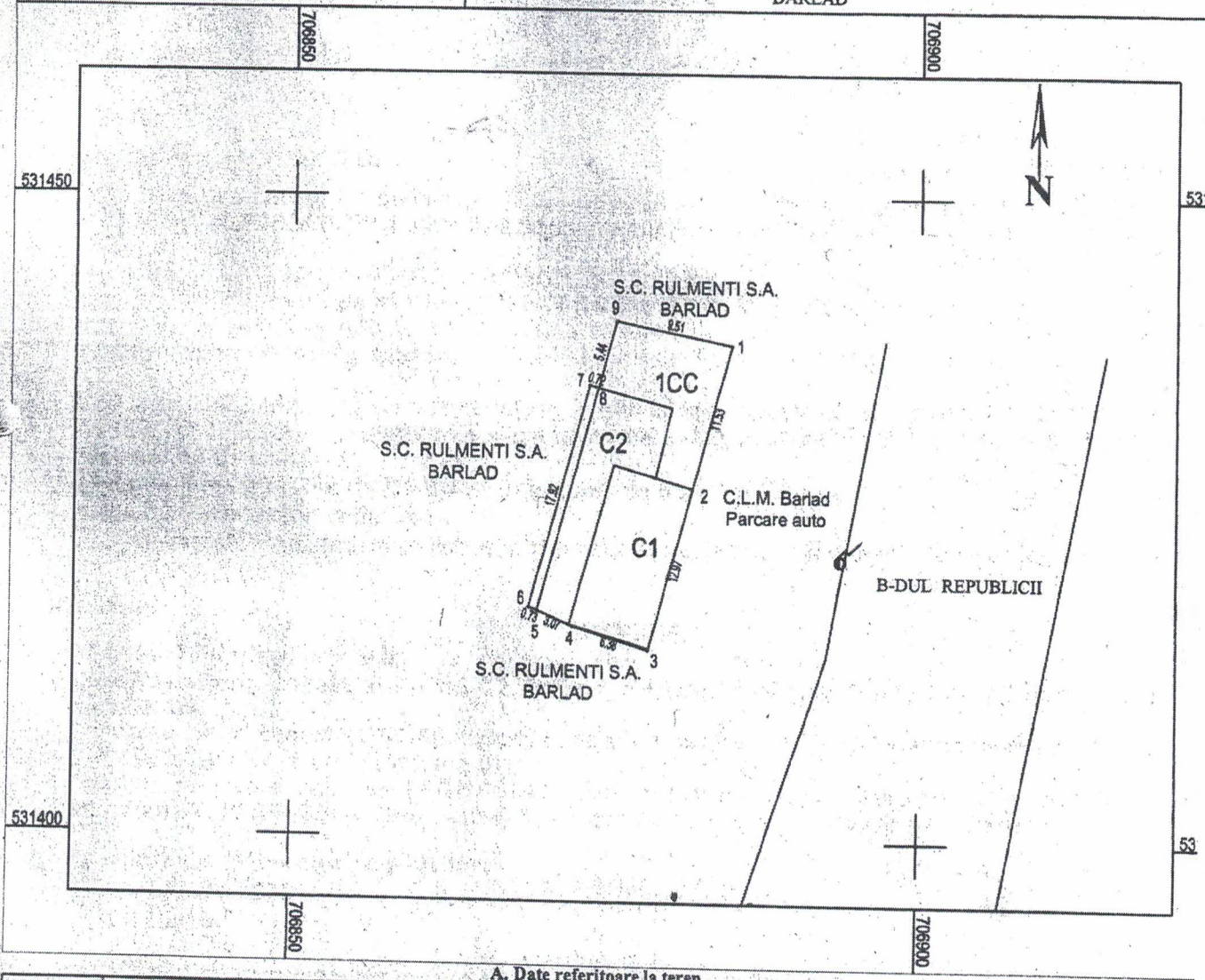
ANEXA NR.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
74986	240	intravilan Barlad, UAT Barlad, jud. Vaslui ,Strada Republicii,nr. 320

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
74986	BARLAD



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	240	Neimprejmuit.
TOTAL		240	--

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	86	P; Scd=86 mp.;
C2	CIE	69	P; Scd=69 mp.;
TOTAL		155	--

Suprafata totala masurata a imobilului: 240 mp
Suprafata din act: 240 mp

Executant, SERVCAD-EXPERT Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 18.10.2019	Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: 25.OCT.2019 Stampila BCPI

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 0896/28.07.2016 S.C. SERVCAD-EXPERT

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-MB-B Nr. 0508/28.03.2017 LUCA IULIAN

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ VASLUI
Inginer RÎMBOI RĂZVAN MĂDĂLIN
Inspector cadastru