

HOTĂRÂREA NR. 235 / 29.04.2025

privind modificarea completarea Hotărârii de consiliu local nr. 239/30.08.2024, privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici faza SF și aprobarea declansării procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publică necesară realizării obiectivului de investiții, „Supralargire trotuar în intersecția b-dului Republicii cu str. Popa Sapca din municipiul Barlad”

având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Bârlad;
- raportul comun al Direcției Tehnice, al Direcției Economice și al Serviciului Administrație Publică Locală, Juridic-Contencios din cadrul Primăriei Municipiului Bârlad;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local Municipal Bârlad;
- prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Luând în considerare dispozițiile art. 2 alin. 1 lit. e, alin. 2, alin. 3, lit. e, art. 3, art. 4, art. 5, alin. 1 și alin. 3, art. 7 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și art. 4 din Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, aprobată prin HG nr. 53/2011,
- În temeiul drepturilor conferite prin art. 129, art. 136, alin. 1, art. 139, alin. 1, art. 196, alin. 1, lit. a și art. 243 alin. 1 lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile

Consiliul Local Municipal Bârlad întrunit în ședință ordinară;

HOTĂRĂȘTE:

Art. I. Se modifică și completează art. 4 din Hotărârea de consiliu local nr. 239/30.08.2024, privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici faza SF și aprobarea declansării procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publică necesară realizării obiectivului de investiții care va avea următorul conținut:

„Se însușește raportul de evaluare pentru imobilele proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere în vederea realizării obiectivului de investiții „Supralargire trotuar în intersecția b-dului Republicii cu str. Popa Sapca din municipiul Barlad”, conform Anexei 4 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre,,

Art. II. Anexa 4 la Hotărârea de consiliu local nr. 239/30.08.2024, privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici faza SF si aprobarea declansarii procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii obiectivului de investitii devine Anexa 1 la hotărâre.

Art.III. Celelalte articole ale hotărârii rămând neschimbate.

Data astăzi 29.04.2025

Președinte de ședință,

**Consilier
Enea Maria**



**Contrasemnează,
Secretar General,
Jur. Cătălin Haret**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Călin Haret", is written below the text of the Secretary General.

CARTUS CARE SE COMPLETEAZĂ ANTERIOR ATESTĂRII AUTENTICITĂȚII HOTĂRÂRII, SUB SEMNĂTURA SECRETARULUI GENERAL AL. UAT BĂRLAD					
PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ:		DESCHIS		SECRET	
		<i>prin ridicarea mâinii</i>	X	<i>prin apel nominal</i>	
HOTĂRARE CU CARACTER NORMATIV – DA/NU		DA	HOTĂRARE CU CARACTER INDIVIDUAL DA/NU		NU
O.a.	Hotărâre care se adoptă cu votul:	majorității calificate de două treimi din numărul consilierilor locali	DA/NU	Se înscrie numărul de voturi determinat potrivit majorității necesare:	15
O.b		majorității absolute a consilierilor locali în funcție	DA/NU		11
O.c.		majorității simple consilierilor locali prezenți	DA/NU		10
1.	Numărul consilierilor locali, potrivit legii				21
2.	Numărul consilierilor locali <i>în funcție</i> (rand 2 < rând 1 și rand 2 = rand 4+5+6+7+8+9)				21
3.	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii (rând 3 ≤ rând 2 și rand 3 = rând 4+5+6+9)				20
4.	Numărul voturilor „PENTRU” (rând 4 ≤ rând 3) hotărârea este adoptată numai dacă rând 4 ≥ rând 0				17
5.	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVA” (rând 5 < rând 3)		Voturile „ABȚINERE” se contabilizează la voturile „ÎMPOTRIVA”.		0
6.	Numărul voturilor „ABȚINERE” (rand 6 ≤ rând 3)				1
7.	Numărul consilierilor locali care absentează motivat				0
8.	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat				0
9.	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot a se avea în vedere dispozițiile art. 228 și 243 alin. (1), lit. n) din Ordonanța de urgență a Guvernului Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare				0
	Nu este cazul				0
NOTĂ: 1. În numărul consilierilor locali este și viceprimarul municipiului, după cum numărul voturilor cuprinde și votul acestuia. 2. Dacă în rândul 9 nu este niciun consilier local în această situație, se trece "zero", iar pe rândul corespunzător nominalizării consilierilor locali respectivi, se menționează „nu este cazul,” *Semnătura secretarului general al UAT Bărlad, sau numai în lipsa acestuia, a persoanei din aparatul de specialitate al primarului caruia i s-a stabilit ca atribuție efectuarea acestor proceduri.					
PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului Local nr. 235/29.04.2025					
Nr. Crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE		DATA ZZ.LL.AAAA	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura	
0.	1		2	3	
1.	Adoptarea hotărârii ¹⁾		29.04.2025		
2.	Comunicarea către primarul UAT –ului ²⁾				
3.	Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului ⁸⁻³⁾ , potrivit legii		13.05.2025		
4.	Comunicarea către prefectul județului ³⁾				
5.	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁺⁵⁾				
6.	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁺⁵⁾				
7.	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ după caz				
Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare: ¹⁾ art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărârile cu majoritate absolută sau simplă, după caz;” ²⁾ art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului;” ³⁾ art. 197 alin. (1) adoptat: Secretarul general al UAT –ului comunică hotărârile consiliului local .. prefectului în cel puțin 10 zile lucrătoare de la data adoptării.... ⁴⁾ art. 197 alin. (4): „ Hotărârile .. se aduc la cunoștință publică și comunică în condițiile legii, prin grija secretarului general.... ⁵⁾ art. 199 alin. (1) Comunicarea hotărârilor.. cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel puțin 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect, ⁶⁾ art. 198 alin. (1): „ Hotărârile .. cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică, ⁷⁾ art. 199 alin. (2) Hotărârile .. cu caracter individual produce efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează: ⁸⁾ art. 599 „Termenul prevăzut de prezentul cod se calculează pe zile calendaristice, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlineste, cu excepțiile expres prevăzute de prezentul cod. IMPORTANT: Potrivit prevederilor art. 197 alin. (5) din Codul Administrativ, coroborate cu cele ale art. 5 alin. (2) din Anexa 1 la Codul administrativ, începând cu data de 1 ianuarie 2020 – Hotărârile atât cele cu caracter normativ, cât și cele cu caracter individual, se publică pentru informare în format electronic și în monitorul oficial local, în format pdf editabil, pentru a se păstra și aspectul documentului intacte, astfel încât acestea să arate exact așa cum a fost realizat și să poată fi tipărit corect de oricine și de oriunde, fără să cuprindă semnăturile olografe ale persoanelor, asigurându-se respectarea reglementărilor în materia protecției datelor personale.					

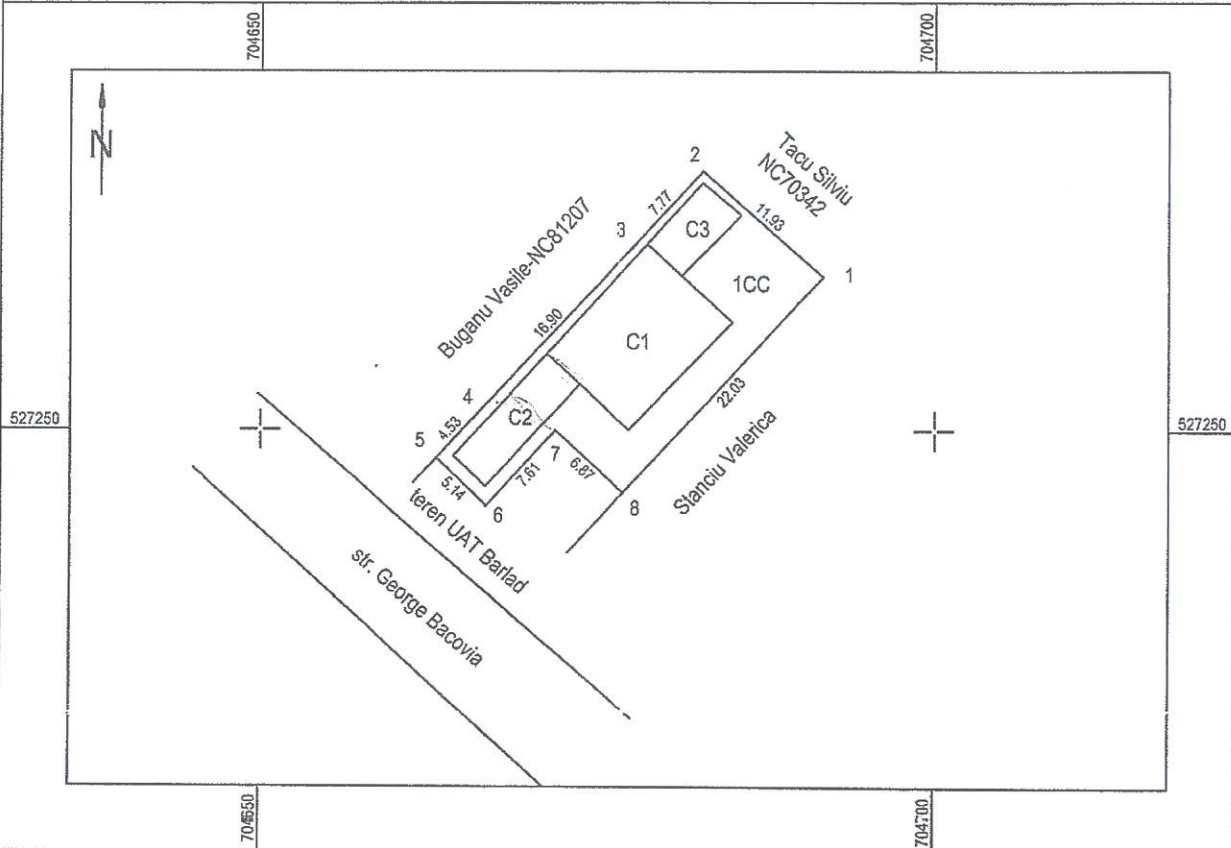
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa nr.16

scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa
82499	300	Str. Barbu Stefanescu Delavrancea nr.31, mun. Barlad, jud. Vaslui

Cartea Funciara nr.	Unitatea administrativ teritoriala (UAT)
82499	BARLAD



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	300	Teren imprejmuit cu gard din lemn pe latara de sud, zidarie pe latara de est, gard din lemn si zidarie pe latara de nord.
Total		300	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiiuni
C1	CL	94.2	locuinta P+1E, P=94.2mp, E=94.2mp, Scd=188.4mp, edificata in anul 2007
C2	CA	34.2	anexa P, Scd=34.2mp, edificata in anul 2007
C3	CA	22.5	anexa P, Scd=22.5mp, edificata in anul 2007
Total		150.9	

Suprafata totala masurata a imobilului = 300mp
Suprafata din act = 300mp

Executant SERVCAD-EXPERT SRL RO-B-J-2145/2021
Luca Liviu RO-VS-F nr.111/2011, Categ. B

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

Liviu Luca

2025.03.12 10:14:58 +02'00'

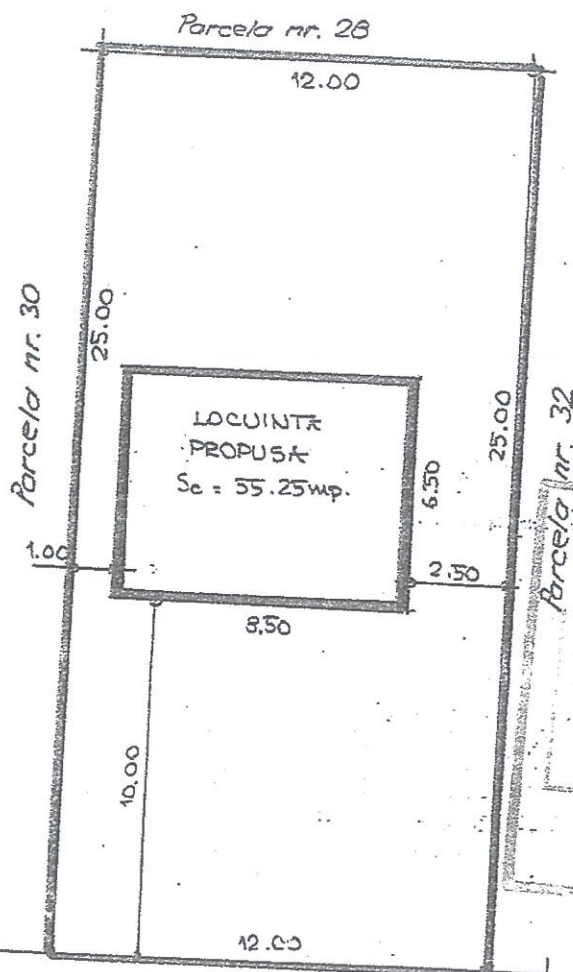
Data 12.03.2025

Proprietari:

Teren-UAT Barlad (HCL nr.109 din 24.04.2018)

Constructii-Lungu Gabriluta
(Contract de concesiune nr.74 din 11.12.1996,
Autorizatie de construire nr.354 din 23.12.1998,
Certificat de mostenitor nr.79 din 19.04.2007)

PRIMAR.



VIZAT
COMP. CADASTRU

Str. B. St. Delavrancea

NOTA : ORICE LUCRARE DE CONSTRUCTIE SE VA REALIZA
NUMAI DUPA OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUCTIE
ELIBERATA DE PRIMARIA MUNICIPIULUI BURLAD.

ACHITAT TAXA DE CONSTATARE CU CHTANTA NR.

S.C. "POSPICON" S.R.L. BURLAD		Beneficiar: LUNGU TACHE Strada: B. St. Delavrancea.		PL. NR.
Verificat	ing. SPULBER H.	1:200	PLAN AMPLASARE IN ZONA	

RAPORT DE EVALUARE

Proprietăți imobiliare

***Terenuri intravilane categoria de folosinta „curți construcții”
în vederea despăgubirii pentru realizarea obiectivului de
investiții „Supralargire trotuar în intersecția b-dului
Republicii cu str. Popa Șapca din municipiul Bârlad”***

– Loc. Bârlad, Bdul Republicii, Nr. 158, (lot 3); (lot 6);, jud. Vaslui, cod postal 731136 –
Nr. CF: 74033; 74036; 78865 Bârlad; Nr. cadastral: 74033; 74036; 78865 Bârlad;

Client / Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI BARLAD

Utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI BARLAD

Proprietari:

CRISTIAN DUMITRU; CRISTIAN GABRIELA; NEGRUȚ ANDREI SI NEGRUȚ CRISTINA

Membru corporativ: S.C. MKM CONSULT PROIECT AUDIT S.R.L.

Evaluator: Munteanu Ciprian Costel, nr. legitimatie 14417

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	3
2. CERTIFICARE	6
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	7
(a) Identificarea evaluatorului.....	7
(b) Identificarea clientului	7
(c) Identificarea altor utilizatori desemnați	7
(d) Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării	7
(e) Moneda evaluării.....	8
(f) Scopul evaluării:	8
(g) Tipul și premisa valorii:.....	8
(h) Data evaluării:	8
(i) Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	9
(j) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	9
(k) Ipoteze și/sau ipoteze speciale relevante.....	10
(l) Tipul raportului care va fi elaborat:	11
(m) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....	11
(n) Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei neconformității:	12
4. PREZENTAREA DATELOR.....	13
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	13
Descrierea proprietății imobiliare subiect	14
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	16
Analiza productivității proprietății	16
Analiza cererii.....	17
Analiza ofertei	17
6. EVALUAREA	19
Estimarea valorii	19
7. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii	22
7.1. Rezultatele evaluării.....	22
7.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	22
9. ANEXE	23

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

În atenția: Primăriei Municipiului Barlad;

Referitor: Evaluare imobilelor afectate de realizarea obiectivului de investitii „Supralargire trotuar in intersectia b-dului Republicii cu str. Popa Sapca din municipiul Barlad” (terenuri intravilane) conform Anexa 1 situate în localitatea Barlad, str. Republicii nr. 158, str. Republicii nr. 158 lot 3; str. Republicii nr. 158, lot 6, jud. Vaslui, aflate în proprietatea persoanelor fizice conform Anexa 1 la data de 17.04.2025, în scopul estimării valorii de expropriere în temeiul legii 255/2010 cu completările și modificările ulterioare privind utilitatea publică, conform legii 255/210 art. 3, art. 11, aliniatul 8, precum și art. 8, alin. 1, 2 și 3 din HG 53/2011 și având în vedere expertizele actualizate pentru anul 2024 „STUDIU DE PIATA – VALORI MINIME DE CIRCULATIE CNP IASI-JUD VASLUI” întocmit Ec. Conescu Mirela este evaluator proprietati imobiliare, membru titular in cadrul Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR), legitimatie 11650.

La cererea dumneavoastră, am efectuat evaluarea Evaluare imobilelor afectate de realizarea obiectivului de investitii „Supralargire trotuar in intersectia b-dului Republicii cu str. Popa Sapca din municipiul Barlad” (terenuri intravilane) conform Anexa 1 situate în localitatea Barlad, str. Republicii nr. 158, str. Republicii nr. 158 lot 3; str. Republicii nr. 158, lot 6, jud. Vaslui, aflate în proprietatea persoanelor fizice conform Anexa 1 la data de 17.04.2025. Am inspectat și evaluat proprietatile la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Prin prezenta, declarăm că nu avem nici un interes prezent sau viitor în legătură cu proprietățile ce fac obiectul acestui raport.

Raportul de evaluare a fost întocmit în urma contestațiilor formulate de proprietari.

LISTA IMOBILELOR CARE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE PENTRU obiectivul de investitii „Supralargire trotuar in intersectia b-dului Republicii cu str. Popa Sapca din municipiul Barlad”:

nr. CRT	Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Suprafata totala	Suprafata expropriata	Categ. Folosinta	Proprietar
1	74033	Carte Funciara 74033 Bârlad	39,00 mp	12,25 mp	Curti constructii	CRISTIAN DUMITRU
2	74036	Carte Funciara 74036 Bârlad	6,00 mp	3,24 mp	Curti constructii	CRISTIAN GABRIELA
3	78865	Carte Funciara 78865 Bârlad	268,00 mp	42,43 mp	Curti constructii	NEGRUȚ ANDREI NEGRUȚ CRISTINA

În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile legii 255/2010 cu modificările și completările ulterioare, astfel la Capitolul III Documentațiile cadastrale, art.(7). După recepționarea documentațiilor cadastrale de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară/Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate, doar pentru imobilele expropriate pentru care există modificări de orice natură față de datele prevăzute în anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local, prevăzută la art. 5, pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință, (8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77 ^ 1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat.

Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011;

CAPITOLUL II Etapele procedurii de expropriere

f) sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici;

CAPITOLUL III Documentațiile cadastrale

Art. 8

(1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.



- (2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).
- (3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.

Valoarea de expropriere unitară a terenurilor intravilane categoria de folosință „curți construcții”

594 lei/mp

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind conformă cu STUDIUL DE PIATĂ – VALORI MINIME DE CIRCULAȚIE CNP IASI-JUD VASLUI Nr. 55/21.10.2024 Expert Evaluator Conescu Mirela Sediul: Mun. Iasi, str. Lascar Catargi nr. 59 Valori minime de circulație Camera Notarilor Publici Iasi – Jud. Vaslui <http://www.unnpr.ro> a valorii proprietății în condițiile date a valorii de despăgubire, așa cum apare ea legea 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

Data inspecției: 17.04.2025

Data evaluării: 17.04.2025

Scopul evaluării: în vederea despăgubirii pentru procedura de expropriere pentru cauza de utilitate publică necesară realizării obiectivului de investiții „Supralargire trotuar în intersecția b-dului Republicii cu str. Popa Sapca din municipiul Bârlad”

Tipul valorii estimate: Conform scopului evaluării, nu s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general;

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat, asupra imobilelor analizate, deținute de către persoanele fizice:

- CRISTIAN DUMITRU – teren intravilan în suprafața de 39 mp; Loc. Bârlad, Bdul Republicii, Nr. 158 (lot 3), Jud. Vaslui; CF 74033 Bârlad ; nr. Cad. 74033 Bârlad; dobandit prin Convenție, cota actuală 1/1

	Identificator electronic (i)	Cf vechi	Numar cadastral vechi	Numar topografic	Tip imobil	Supr. masurata	Supr. din acte	Stare	Adresa	Vizualizare in Geoportal
●	74033				T	39		Activa	Vizualizare	Vizualizare

- CRISTIAN GABRIELA – teren intravilan în suprafața de 6 mp; Loc. Bârlad, Bdul Republicii, Nr. 158 (lot 6), Jud. Vaslui ; CF 74036 Bârlad ; nr. Cad. 74036 Bârlad ; dobandit prin Convenție, cota actuală 1/1

	Identificator electronic (i)	Cf vechi	Numar cadastral vechi	Numar topografic	Tip imobil	Supr. masurata	Supr. din acte	Stare	Adresa	Vizualizare in Geoportal
●	74036				T	6		Activa	Vizualizare	Vizualizare

- NEGRUȚ ANDREI și NEGRUȚ CRISTINA, teren intravilan în suprafața de 268 mp, Loc. Bârlad, Bdul Republicii, Nr. 158, Jud. Vaslui; CF 78865 Bârlad; nr. Cad. 78865 Bârlad; dobandit prin Convenție, cota actuală 1/1.

	Identificator electronic (i)	Cf vechi	Numar cadastral vechi	Numar topografic	Tip imobil	Supr. masurata	Supr. din acte	Stare	Adresa	Vizualizare in Geoportal
●	78865				T	268		Activa	Vizualizare	Vizualizare

Sarcini înregistrate:

1. Carte Funciara 74033 Bârlad nu sunt sarcini înregistrate;
2. Carte Funciara 74036 Bârlad, nu sunt sarcini înregistrate
3. Carte Funciara 78865 Bârlad, nu sunt sarcini înregistrate;

Evaluarea s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenurilor, este liber de sarcini.

Ipoteze semnificative: Raportul de evaluare s-a efectuat conform Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011 și valoarea imobilelor a rezultat conform grilei notarilor publici. Valorile pentru terenurile încadrate în categoria de folosință „curți construcții”.

Moneda în care se exprimă estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (17.04.2025) este cel afișat de BNR, anume 4,9773 lei/euro.

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață estimată prin abordarea prin piața, la data de 17.04.2025 este:

nr. CRT	Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Suprafata totala	Suprafata expropriata	Categ. Folosinta	Proprietar	Valoare de Despăgubire Conf. Grila Notarilor	
1	74033	Carte Funciara 74033 Bârlad	39,00 mp	12,25 mp	Curți construcții	CRISTIAN DUMITRU	7.277 lei	1.462 €
2	74036	Carte Funciara 74036 Bârlad	6,00 mp	3,24 mp	Curți construcții	CRISTIAN GABRIELA	1.925 lei	387 €
3	78865	Carte Funciara 78865 Bârlad	268,00 mp	42,43 mp	Curți construcții	NEGRUȚ ANDREI NEGRUȚ CRISTINA	25.203 lei	5.064 €

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală în codițiile pietei;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valorile exprimate nu contin TVA;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori

Membru corporativ certificat 0014
MKM CONSULT PROIECT AUDIT SRL



Membru titular ANEVAR, nr. legitimație 14417,
Munteanu Ciprian Costel



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatile imobiliare de tip teren, supuse evaluarii,

nr. CRT	Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Suprafata totala	Suprafata expropriata	Categ. Folosinta	Proprietar
1	74033	Carte Funciara 74033 Bârlad	39,00 mp	12,25 mp	Curti constructii	CRISTIAN DUMITRU
2	74036	Carte Funciara 74036 Bârlad	6,00 mp	3,24 mp	Curti constructii	CRISTIAN GABRIELA
3	78865	Carte Funciara 78865 Bârlad	268,00 mp	42,43 mp	Curti constructii	NEGRUȚ ANDREI NEGRUȚ CRISTINA

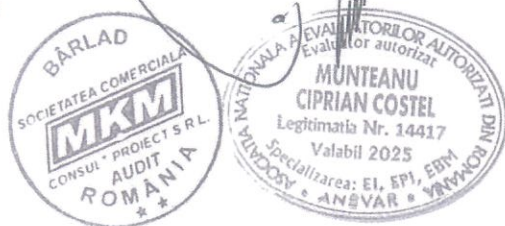
, certific după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii determinate;
- ✓ nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- ✓ implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate determinate;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate determinate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului, nu am primit asistență din partea altor persoane, nesemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Semnătura și data certificării

Munteanu Ciprian Costel, Membru titular ANEVAR

17.04.2025



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

(a) Identificarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către **SC MKM CONSULT PROIECT AUDIT SRL**, membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0014, cu sediul în Barlad, str. Stefan cel Mare nr. 9, judetul Vaslui, nr. telefon 0371.027.365 si adresa de email office@mkmconsult.ro, reprezentata de evaluator Munteanu Ciprian Costel, membru titular ANEVAR nr. legitimație 14417. Colectivul de evaluatori deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorii desemnati si membrul corporativ acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese.

În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

(b) Identificarea clientului

Clientul PRIMARIA MUNICIPIULUI BARLAD, cu sediul în BARLAD, judetul Vaslui, a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietăților imobiliare supuse procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii obiectivului de investitii „Supralargire trotuar in intersectia b-dului Republicii cu str. Popa Sapca din municipiul Barlad”:

nr. CRT	Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Suprafata totala	Suprafata expropriata	Categ. Folosinta	Proprietar
1	74033	Carte Funciara 74033 Barlad	39,00 mp	12,25 mp	Curti constructii	CRISTIAN DUMITRU
2	74036	Carte Funciara 74036 Barlad	6,00 mp	3,24 mp	Curti constructii	CRISTIAN GABRIELA
3	78865	Carte Funciara 78865 Barlad	268,00 mp	42,43 mp	Curti constructii	NEGRUȚ ANDREI NEGRUȚ CRISTINA

Prezenta lucrare se adresează exclusiv PRIMARIEI MUNICIPIULUI BARLAD în calitate de client al evaluării proprietății imobiliare.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport, sau care poate avea acces la raportul de evaluare, nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

(c) Identificarea altor utilizatori desemnați

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al raportului de evaluare – PRIMARIA MUNICIPIULUI BARLAD.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

(d) Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării

Prezenta evaluare se referă la:

nr. CRT	Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Suprafata totala	Suprafata expropriata	Categ. Folosinta	Proprietar
1	74033	Carte Funciara 74033 Barlad	39,00 mp	12,25 mp	Curti constructii	CRISTIAN DUMITRU
2	74036	Carte Funciara 74036 Barlad	6,00 mp	3,24 mp	Curti constructii	CRISTIAN GABRIELA
3	78865	Carte Funciara 78865 Barlad	268,00 mp	42,43 mp	Curti constructii	NEGRUȚ ANDREI NEGRUȚ CRISTINA

A fost evaluat dreptul de proprietate al persoanelor fizice - CRISTIAN DUMITRU; CRISTIAN GABRIELA; NEGRUȚ ANDREI SI NEGRUȚ CRISTINA, asupra imobilelor prezentate mai sus, considerat drept real principal, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între dreptul de proprietate, dovedit prin extrasul de carte funciara și situația identificată de către evaluator.

Proprietatea privată reprezintă "dreptul titularului de a posedea, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege" (Codul Civil Român, art. 555(1)).

Pentru proprietățile imobiliare, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, solicitantul a prezentat următoarele documente, ce atestă dreptul de proprietate:

- Carte Funciara pentru Informare 74033 – ANCPI /OCPI Vaslui /BCPI Barlad
- Carte Funciara pentru Informare 74036 – ANCPI /OCPI Vaslui /BCPI Barlad
- Carte Funciara pentru Informare 78865 – ANCPI /OCPI Vaslui /BCPI Barlad
- Plan de situatie pentru obiectivului de investitii „Supralargire trotuar în intersecția b-dului Republicii cu str. Popa Sapca din municipiul Barlad”

Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului, în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului, respectiv: contract vânzare, extras CF.

(e) Moneda evaluării

Valoarea estimată este în LEI raportată la Euro. Conversia valorii în eur s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9773 lei, valabil pentru data de 17.04.2025. Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

(f) Scopul evaluării:

Evaluarea este cerută de către clientul PRIMARIA MUNICIPIULUI BARLAD - în vederea despăgubirii pentru realizării obiectivului de investiții „Supralargire trotuar în intersecția b-dului Republicii cu str. Popa Sapca din municipiul Barlad”.

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

(g) Tipul și premisa valorii:

Conform scopului evaluării, nu s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general

Valoarea de piață:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

În cazul prezentului raport de evaluare proprietarii terenurilor sunt obligați să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiționați de lărgirea străzii Vânătorilor pe respectivele terenuri. În consecință, nu este respectată definiția valorii de piață care prevede că „fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri”, ceea ce duce la schimbarea tipului de valoare estimată, evaluatorul estimând în continuare o valoare specială a terenurilor.

Conform standardului SEV 104 – Tipuri ale valorii – o valoare diferită de valoarea de piață care corespunde condițiilor de vânzare-cumpărare existente este valoarea de investiție sau subiectivă, a cărei definiție este:

„Valoarea de investiție este valoarea unui active pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potential, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare.

Valoarea de investiție sau valoarea subiectivă este asociată cu valoarea echitabilă.

„Valoarea echitabilă este prețul estimate pentru transferal unui active sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflect interesele acelor părți.

Valoarea de despăgubire este o valoare specială definită, conform art. 26 din Legea 33/1994, astfel:

„Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului. La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de legea 255/2010 cu completările și modificările ulterioare privind utilitatea publică, conform legii 255/210 art. 3, art. 11, aliniatul 8, precum și art. 8, alin. 1, 2 și 3 din HG 53/2011 și având în vedere expertizele actualizate pentru anul 2025 de către CAMERA NOTARIILOR PUBLICI IASI Unitatea Administrativ Teritoriala Barlad – Judetul Vaslui.

(h) Data evaluării:

Data inspecției: 17.04.2025. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Munteanu Ciprian Costel, leg. 14417;

Data evaluării: 17.04.2025

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 24.04.2025



La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii APRILIE 2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la cursul valutar din data de 17.04.2025, Euro = 4,9773 lei.

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

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

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: "DOCUMENTATIE IN VEDEREA EMITERII HOTARARII DE CONSILIU LOCAL PRIVIND EXPROPRIEREA IN TEMEIUL LEGII 255/2010, A IMOBILELOR AFECTATE DE REALIZAREA OBIECTIVULUI CORIDORUL DE EXPROPRIERE PENTRU LUCRAREA „Supralargire trotuar în intersecția b-dului Republicii cu str. Popa Sapca din municipiul Barlad”.

Inspekția proprietății (accesul) a fost din exterior și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile; În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante.

Inspekția proprietății a avut loc în data de 17.04.2025 și a fost realizată de către evaluatorul Munteanu Ciprian Costel, nr. legitimație 14417, în prezența reprezentantului Primărie Municipiului Barlad. Cu această ocazie, s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate schițele existente.

În urma examinării Planului de situație pus la dispoziție de carte Primăria Municipiului Barlad, evaluatorul a identificat proprietățile împreună cu reprezentantul clientului în baza numărului cadastral. Locația indicată și limitele proprietății precizate de către proprietar sunt corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator, întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru.

Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către proprietar, anexate prezentului raport de evaluare.

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

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspekția proprietății la exterior, din incinta imobilului și din zonele de acces din căile publice;
- cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspekția proprietăților comparabile;
- interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspekției, conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă, pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii.

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

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului expropriat;
- Clientul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluate (situație- precizată prin "DOCUMENTATIE IN VEDEREA EMITERII HOTARARII DE CONSILIU LOCAL PRIVIND EXPROPRIEREA IN TEMEIUL LEGII 255/2010, A IMOBILELOR AFECTATE DE REALIZAREA OBIECTIVULUI „Supralargire trotuar în intersecția b-dului Republicii cu str. Popa Sapca din municipiul Barlad”
- Istoricul proprietăților
- Scopul evaluării
- Informații colectate de evaluator
- Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, stadiul de realizare al construcțiilor, etc);
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;



- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro, www.imoradar24.ro etc.;
- Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică
- Grila Notarilor Publici Iasi pentru anul 2025, - Unitatea Administrativ Teritoriala – Județul Vaslui
- Evaluarea proprietății imobiliare. ANEVAR, București 2022
- Legea 255 / 2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate public, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local; art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal și HG nr. 53/2011, Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011

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

- ✓ Informații din Extrasele de Carte Funciară;
- ✓ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- ✓ Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
- ✓ Informații din contractele de închiriere;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ✓ Proprietarul - pentru informațiile furnizate legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, etc.) și care este responsabil în mod exclusiv, pentru veridicitatea acestor informații;
- ✓ Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Informații existente pe site-urile de profil: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, etc.;
- ✓ Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din intravilanul localității și din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Interviuurile cu părțile implicate în tranzacții;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- ✓ Reviste de profil.

(k) Ipoteze și/sau ipoteze speciale relevante

Valoarea de piață determinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Ipoteze:

1. Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă.
2. Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil), dacă nu se specifică altfel.
3. Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu.
4. Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.
5. Se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o

neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

6. Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții, sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
7. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
8. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
9. Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
10. Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

Ipoteze semnificative:

Raportul de evaluare s-a efectuat conform Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011 și valoarea imobilelor a rezultat conform grilei notariilor publici. Valorile pentru terenurile încadrate în categoria de folosință „curți construcții”.

(l) Tipul raportului care va fi elaborat:

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

(m) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului PRIMARIA MUNICIPIULUI BĂRLAD și utilizatorului desemnat specificat în raport – PRIMARIA MUNICIPIULUI BĂRLAD. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își vor pierde valabilitatea.



(n) Declaraarea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei neconformității:

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)”
- SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)”

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile:

- SEV 102 – „Documentare și conformare (IVS 102)”

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea cerințelor:

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)”
- și a ținut cont și de prevederile:
- SEV 104 – „Tipuri ale valorii” (IVS 104)
- SEV 105 – „Abordări și metode de evaluare”
- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)”
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului.



4. PREZENTAREA DATELOR

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciat de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile).

Proprietățile evaluate conform "DOCUMENTAȚIE ÎN VEDEREA EMITERII HOTĂRĂRII DE CONSILIU LOCAL PRIVIND EXPROPRIEREA ÎN TEMEIUL LEGII 255/2010, A IMOBILELOR AFECTATE DE REALIZAREA OBIECTIVULUI „Supralargire trotuar în intersecția b-dului Republicii cu str. Popa Sapca din municipiul Bârlad”. Terenurile se află situate în zona centrală localității; accesul la teren se face pe o stradă asfaltată

Dreptul de proprietate al terenurilor:

- **CRISTIAN DUMITRU** – teren intravilan în suprafața de 39 mp; Loc. Bârlad, Bdul Republicii, Nr. 158 (lot 3), Jud. Vaslui; CF 74033 Bârlad ; nr. Cad. 74033 Bârlad; dobandit prin Conventie, cota actuală 1/1

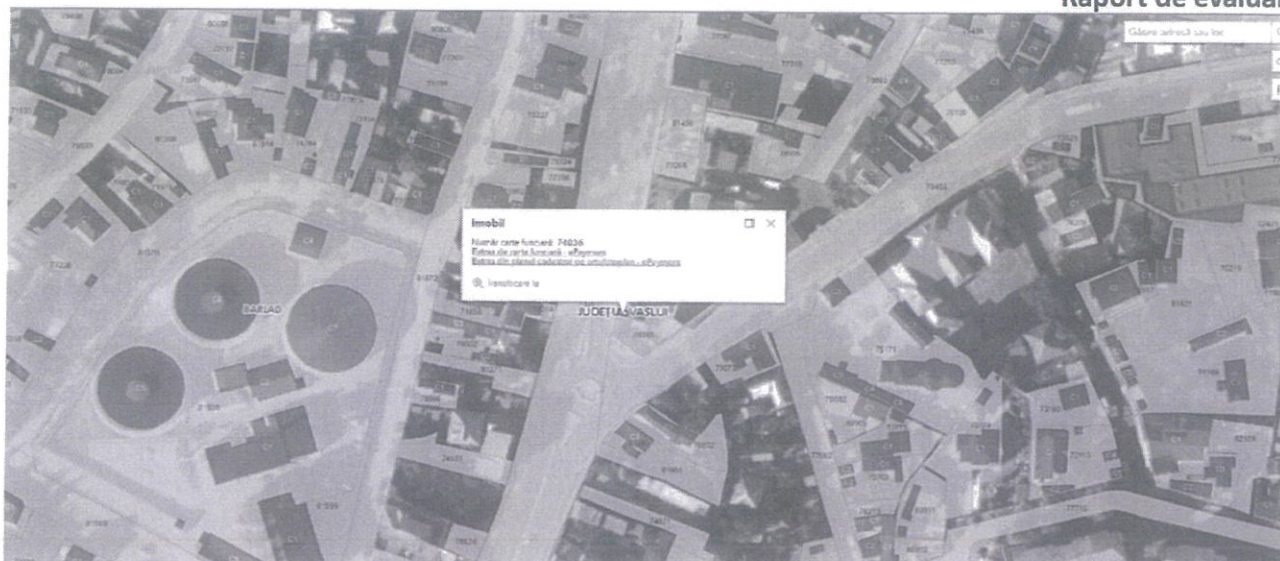
Identificator electronic (i)	Cf vechi	Numar cadastral vechi	Numar topografic	Tip imobil	Supr. masurata	Supr. din acte	Stare	Adresa	Vizualizare in Geoportal
74033				T	39		Activa	Vizualizare	Vizualizare



- **CRISTIAN GABRIELA** – teren intravilan în suprafața de 6 mp ; Loc. Bârlad, Bdul Republicii, Nr. 158 (lot 6), Jud. Vaslui ; CF 74036 Bârlad ; nr. Cad. 74036 Bârlad ; dobandit prin Conventie, cota actuală 1/1

Identificator electronic (i)	Cf vechi	Numar cadastral vechi	Numar topografic	Tip imobil	Supr. masurata	Supr. din acte	Stare	Adresa	Vizualizare in Geoportal
74036				T	6		Activa	Vizualizare	Vizualizare





- **NEGRUȚ ANDREI și NEGRUȚ CRISTINA**, teren intravilan în suprafața de 268 mp, Loc. Bârlad, Bdul Republicii, Nr. 158, Jud. Vaslui; CF 78865 Bârlad; nr. Cad. 78865 Bârlad; dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.

Identificator electronic (i)	Cf. vechi	Numar cadastral vechi	Numar topografic	Tip imobil	Supr. masurata	Supr. din acte	Stare	Adresa	Vizualizare in Geoportal
78865				T	268		Activa	Vizualizare	Vizualizare



Descrierea proprietăților imobiliare

Proprietățile imobiliare supuse descrierii, se află în localitatea Bârlad, Bdul Republicii, Nr. 158, (lot 3); (lot 6); jud. Vaslui, fiind un terenuri intravilane cu categoria de folosință "curți construcții", înscrise în CF 74033; 74036; 78865 Bârlad, la Nr. cadastral 74033; 74036; 78865 Bârlad.

Localizarea proprietății este într-o zonă cu specific comercial / prestări servicii, în zona centrală a municipiului Bârlad la intersecție blv. Republicii și str. Popa Sapca.



nr. CRT	Nr. Cad. Nou	Nr. CF Nou	Suprafata totala	Suprafata expropriata	Categ. Folosinta	Constructii pe proprietate	Supraf. Constructii	Proprietar
1	74033	Carte Funciară Nr. 74033 Bârlad	39,00 mp	12,25 mp	Curți constructii	Nu	-	CRISTIAN DUMITRU
2	74036	Carte Funciară Nr. 74036 Bârlad	6,00 mp	3,24 mp	Curți constructii	Nu	-	CRISTIAN GABRIELA
3	78865	Carte Funciară Nr. 78865 Bârlad	268,00 mp	42,43 mp	Curți constructii	Nu	-	NEGRUȚ ANDREI NEGRUȚ CRISTINA

Descrierea imobilului

- Suprafață teren: mp conform documentelor puse la dispozitie;
- Categoria de folosință: curți construcții - intravilan;
- Topografie: teren plan;
- Forma terenului: poligonala - neregulata;
- Gradul de poluare al zonei: mediu – trafic auto crescut la orele de varf;
- Imprejmuire cu gard din scandura de lemn cu soclu de beton; respectiv gard din schelete metalice (fier forjat) si soclu de beton.
- Utilitati la limita proprietatii: energie electrica, apa, canalizare, gaz;



5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențial/administrative, rezidențiale, rezidențiale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății.

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot rezidențializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar rezidențializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Analiza preliminară a economiei: Municipiul Barlad este un centru cu trend ascendent din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă, somajul este în stagnare, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe țară; pe termen lung este prognozată o stagnare a pietei imobiliare odată cu revigorarea economiei localității datorită în principal profilului rezidențial al Municipiului Barlad. Există în derulare proiecte imobiliare noi, dezvoltările imobiliare recente au fost în majoritate vandute, iar trendul imobiliar se menține.

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din terenuri de tip comercial.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților de tip comercial (teren intravilan), piața a cărei limită geografică este Municipiul Barlad, județul Vaslui.

Localizare proprietate: Jud. Vaslui, localitatea Barlad

Proprietatea evaluată "Teren intravilan"; subpiața specifică este cea a proprietăților de tip "teren intravilan" cu destinația comercială.

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de localitatea Barlad;

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre localitatea Barlad, jud. Vaslui.

Analiza productivității proprietății

Analiza productivității proprietății imobiliare are în vedere analiza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, care determină utilizările potențiale ale terenului liber.

Proprietatea imobiliară supusă descrierii dispune de o localizare favorabilă, în zona intravilană a localității Barlad, cu acces la str. Republicii.

În zona descrisă, se află și alte spații comerciale, dar și rezidențiale, fiind o zonă în dezvoltare.

Caracteristicile specifice ale proprietății afectează în mod pozitiv performanța acesteia, pentru utilizarea existentă. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării (stare fizică, dimensiuni, facilități, utilități existente și indicatori urbanistici), precum și de zona în care acesta este amplasată, se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru teren intravilan cu destinația comercială din localitatea Barlad.

Analiza cererii de proprietăți comerciale în localitatea Barlad se poate efectua prin identificarea potențialilor solicitanți care ar putea avea un asemenea tip de cerere: persoane fizice și persoane juridice.

Sunt căutate terenuri intravilane la care accesul să fie facil și care să aibe toate utilitățile. Cererea de proprietăți imobiliare similare este relativ ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

Majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața locală au drept subiect terenuri de dimensiuni mici, în general având destinații rezidențiale;

O analiză previzională a cererii de terenuri libere (din punctul de vedere exclusiv al dezvoltării imediate și nu din punct de vedere investițional, indiferent de termen), arată că cererea pentru loturile mici, rezidențiale, este relativ redusă, iar pentru loturile de dimensiuni medii (construibile în principal în comercial / prestări servicii) este o cerere ceva mai ridicată. Comportamentul investitorilor nu este însă la fel și pe zonele mediane, unde fluctuațiile nu au o criterizare anume.

În ceea ce privește piața specifică terenului evaluat, în zonele analizate, nivelul de accept, conform informațiilor culese din surse publice, este în general pentru terenurile intravilane între 120 EUR /mp și 180 EUR /mp. Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate: teren liber intravilan
- potențialul de a produce venituri: probabilitate ridicată;
- localizare: toate utilitățile și strada asfaltată;

Există în zonă și prețuri în afara intervalului menționat mai sus, adică prețuri peste pragul superior, însă tranzacțiile sunt rare pentru acest tip de proprietăți, în majoritate din cele în zone similare, iar perioada de expunere la vânzare și marja de negociere sunt mari. Se anticipează ca prețurile vor rămâne constante în următoarea perioadă, la fel și numărul tranzacțiilor.

Concluzii generale

În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat inferior din partea potențialilor cumpărători;

- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mediu;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "largire trotuar prin expropriere de către Primăria Barlad".

Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cei care cumpără teren intravilan cu destinația comercială sunt în general persoane juridice care doresc să investească într-o altă proprietate în vederea construirii unei construcții comerciale.

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți de tip comerciale, dobânzile ridicate influențează piața imobiliară, făcând-o mai puțin atractivă pentru investiții pe termen scurt și mediu.

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar

Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprietăți similare: mediu

Disponibilitatea terenului ocupat: mediu

Tendința prețului: în stagnare



Condiții și circumstanțe economice speciale

- a. Condițiile politice: neinfluențabile
- b. Condițiile juridice: neinfluențabile
- c. Condițiile econom. generale: dezavantajoase
- d. Condițiile sociale: dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale: dezavantajoase

Disponibilitatea de finanțare /creditare: mediu

Oferte terenuri intravilane similare mun. Barlad:

nr crt	suprafata	euro/mp	oferta	CMBU	ZONA
1	400 mp	250 €/mp	100.000 €	Rezidential	str. Bradului
3	425 mp	250 €/mp	106.250 €	Mixt	str. Dambobvitei
4	530 mp	300 €/mp	159.000 €	Mixt	str. V. Conta
5	608 mp	107 €/mp	65.000 €	Rezidential	str. I. Popescu
2	604 mp	149 €/mp	90.000 €	Rezidential	str. Vasile Lupu

Echilibrul pieței

În prezent cererea potențială de proprietăți rezidențial este relativ medie (piață activă), dar se situează sub oferta existentă pe piață, dar ea se manifestă în mica măsură datorită puterii scăzute de cumpărare a societăților rezidențiale și a persoanelor fizice. Piața este aproape de echilibru dar problema care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare și rata dobânzii (foarte ridicată în condițiile actuale).

Valoarea unui teren intravilan depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă, drumul de acces, dar cel mai important atestarea printr-o Autorizație de construire pentru construire etc.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră ca piața proprietăților imobiliare specifice proprietății supuse evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorului.

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se află în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Piața activă: DA este caracterizată de o cerere în creștere

Piața în declin : NU. Creșterea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o creștere a prețurilor

Piața a cumpărătorului : DA. O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)

Piața a vânzătorului : NU. O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori..



6. EVALUAREA

Estimarea valorii

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori, ținând cont de informațiile disponibile, cantitatea și calitatea lor au fost aplicate abordările și metodele de evaluare astfel:

- **GRILA NOTARILOR PUBLICI**

Conform Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011

CAPITOLUL II Etapele procedurii de expropriere

f) sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici;

CAPITOLUL III Documentațiile cadastrale

Art. 8

(1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).

(3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici

Valoarea de expropriere unitară a terenurilor intravilane categoria de folosință „curți construcții”

594 lei/mp

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind conformă cu Studiu de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Vaslui, grila notarilor publici a Camerei Notarilor Publici Iași pentru județul Vaslui – 2024, a valorii proprietății în condițiile date a valorii de despăgubire, așa cum apare ea legea 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

nr. CRT	Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Suprafata totala	Suprafata expropriata	Categ. Folosinta	Proprietar	Valoare de despăgubire	
1	74033	Carte Funciara 74033 Bârlad	39,00 mp	12,25 mp	Curti constructii	CRISTIAN DUMITRU	7.277 lei	1.462 €
2	74036	Carte Funciara 74036 Bârlad	6,00 mp	3,24 mp	Curti constructii	CRISTIAN GABRIELA	1.925 lei	387 €
3	78865	Carte Funciara 78865 Bârlad	268,00 mp	42,43 mp	Curti constructii	NEGRUȚ ANDREI NEGRUȚ CRISTINA	25.203 lei	5.064 €



• **ABORDAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE A VÂNZĂRILOR**

Astfel, s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etapele parcurse în vederea estimării valorii :

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către client;
- inspecția amplasamentului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)

METODA COMPARAȚIEI – ABORDAREA PRIN PIATA

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru Ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

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

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile toale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a pretului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niste componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate. Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

Drepturile de proprietate transmise – evaluatorul determină dacă tranzacțiile sunt echivalente cu transmiterea totalității drepturilor (clauze de restricții, alte forme de constrângeri, etc).

Condițiile de finanțare – Ajustările sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;

Condiții de vânzare – Ajustările pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;

Condițiile pieței – Ajustările se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;

Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;

Caracteristicile fizice – Ajustările se referă la diferențe în utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;

Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;

calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului; interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, se va utiliza analiza pe perechi de date și analiza comparativă.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru etape:

1. Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
2. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);
3. Obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție/ofertă comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);
4. Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Ajustările obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor/ofertelor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Ajustarea procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Ajustarea se face asupra prețului tranzacției/ofertei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Ajustarea absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor/ofertelor comparabile.

În anexele raportului de evaluare se regăsesc calculele metodei comparației directe.

nr. CRT	Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Suprafata totala	Suprafata expropriata	Categ. Folosinta	Proprietar	Valoare de piata	
1	74033	Carte Funciara 74033 Bârlad	39,00 mp	12,25 mp	Curti constructii	CRISTIAN DUMITRU	13.719 lei	2.756 €
2	74036	Carte Funciara 74036 Bârlad	6,00 mp	3,24 mp	Curti constructii	CRISTIAN GABRIELA	3.628 lei	729 €
3	78865	Carte Funciara 78865 Bârlad	268,00 mp	42,43 mp	Curti constructii	NEGRUȚ ANDREI NEGRUȚ CRISTINA	47.517 lei	9.547 €

7. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

7.1. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori:

LISTA IMOBILELOR CARE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE PENTRU LUCRAREA „Supralargire trotuar în intersecția b-dului Republicii cu str. Popa Sapca din municipiul Bârlad”

nr. CRT	Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Suprafata totala	Suprafata expropriata	Categ. Folosinta	Proprietar	Valoare estimata Grila notarilor		Valoare estimata Abordarea prin piata	
1	74033	Carte Funciara 74033 Bârlad	39,00 mp	12,25 mp	Curti constructii	CRISTIAN DUMITRU	7.277 lei	1.462 €	13.719 lei	2.756 €
2	74036	Carte Funciara 74036 Bârlad	6,00 mp	3,24 mp	Curti constructii	CRISTIAN GABRIELA	1.925 lei	387 €	3.628 lei	729 €
3	78865	Carte Funciara 78865 Bârlad	268,00 mp	42,43 mp	Curti constructii	NEGRUȚ ANDREI NEGRUȚ CRISTINA	25.203 lei	5.064 €	47.517 lei	9.547 €

*valorile exprimate nu contin TVA

7.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietăților valoarea de despăgubire este în opinia evaluatorului de:

**Valoarea de expropriere unitară a terenurilor intravilane este de
594 lei/mp echivalent a 119 €/mp**

nr. CRT	Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Suprafata totala	Suprafata expropriata	Categ. Folosinta	Proprietar	Valoare estimata Grila notarilor	
1	74033	Carte Funciara 74033 Bârlad	39,00 mp	12,25 mp	Curti constructii	CRISTIAN DUMITRU	7.277 lei	1.462 €
2	74036	Carte Funciara 74036 Bârlad	6,00 mp	3,24 mp	Curti constructii	CRISTIAN GABRIELA	1.925 lei	387 €
3	78865	Carte Funciara 78865 Bârlad	268,00 mp	42,43 mp	Curti constructii	NEGRUȚ ANDREI NEGRUȚ CRISTINA	25.203 lei	5.064 €

Ipozeze semnificative: Raportul de evaluare s-a efectuat conform Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011 și valoarea imobilelor a rezultat conform grilei notarilor publici. Valorile pentru terenurile încadrate în categoria de folosință „curți construcții”.

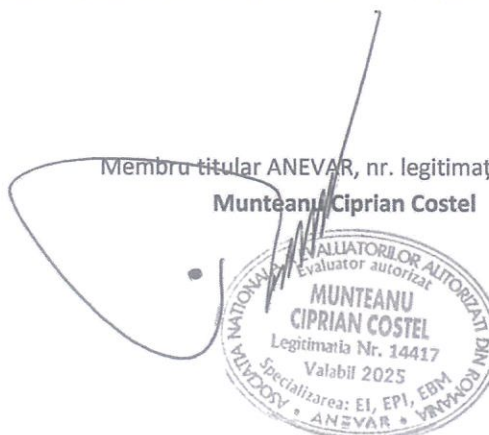
Pentru despăgubirea proprietarilor, la valoarea de expropriere a terenului se poate adauga o valoare estimată pentru prejudiciul adus proprietarilor, care constă dintr-o daună pentru redobândirea aceleiași suprafețe de teren.

În această categorie a daunelor intră taxele notariale și alte cheltuieli, plătite la societățile de intermediere pentru efectuarea tranzacțiilor imobiliare. Se apreciază ca aceste taxe sunt egale cu 10 % din valoarea de expropriere a terenului.

Membru corporativ certificat 0014
MKM CONSULT PROIECT AUDIT SRL



Membru titular ANEVAR, nr. legitimație 14417,
Munteanu Ciprian Costel



9. ANEXE

Anexa 1 – Grila de calcul conform „Studiu de piata proprietatile imobiliare din judetul Vaslui – municipiul Barlad”

Anexa 2 – Determinarea valorii de piață a terenului intravilan prin metoda comparației directe

Anexa 3 – Oferte comparabile

Anexa 4 – Documentar fotografic

Anexa 5 – Documente

Anexa 1 – Grila de calcul

LISTA IMOBILELOR CARE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE PENTRU LUCRAREA „Supralargire trotuar in intersectia b-dului Republicii cu str. Popa Sapca din municipiul Barlad”

nr. CRT	Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Suprafata totala	Suprafata expropriata	Categ. Folosinta	Proprietar	Valoare de despăgubire	
1	74033	Carte Funciara 74033 Bârlad	39,00 mp	12,25 mp	Curti constructii	CRISTIAN DUMITRU	7.277 lei	1.462 €
2	74036	Carte Funciara 74036 Bârlad	6,00 mp	3,24 mp	Curti constructii	CRISTIAN GABRIELA	1.925 lei	387 €
3	78865	Carte Funciara 78865 Bârlad	268,00 mp	42,43 mp	Curti constructii	NEGRUȚ ANDREI NEGRUȚ CRISTINA	25.203 lei	5.064 €



STUDIU DE PIATA – VALORI MINIME DE CIRCULATIE CNP IASI-JUD VASLUI

Contract Nr. 55/21.10.2024

Expert Evaluator Conescu Mirela

Sediul: Mun. Iasi, str. Lascar Catargi nr. 59

CUI: 28363928

Banca: Raiffeisen

Cont: RO70RZBR0000060021126315

STUDIU DE PIATĂ



PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE DIN JUDEȚUL VASLUI:

- Apartamente în blocuri de locuințe și vile din mediul urban și rural,
- Locuințe tip Case de Locuit și Anexe din mediul urban și rural,
- Hale industriale și de producție din mediul urban și rural,
- Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediul urban și rural,
- Construcții agricole din mediul urban și rural,
- Terenuri intravilane din mediul urban și rural,
- Terenuri extravilane din mediul urban și rural,
- Luciu de apa.

Adresa proprietăților: Unitatea Administrativ Teritorială – Județul Vaslui

Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI

Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași, Str. Maior Popescu Eremia, Nr. 13;

Cod Fiscal: 8872463

Executant ec. Conescu Mirela, evaluator proprietăți imobiliare, membru titular în cadrul Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), legitimație 11650 valabilă pe anul 2024.

Telefon: 0786/086888

Email: mirelaconescu@gmail.com

Studiul de piață cuprinde valorile consemnate pe piața imobiliară a județului Vaslui în anul 2024 și este destinat a fi folosit în anul 2025 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în forma autentică în legătura cu tranzacțiile imobiliare transfer de proprietate a proprietăților imobiliare din localitățile județului Vaslui.



ANEXA 4- Mun. Bârlad – Terenuri intravilane și extravilane

- PENTRU TERENURILE INTRAVILANE CURȚI CONSTRUCȚII DIN MUN.BÂRLAD, VALOAREA DE CIRCULAȚIE MINIMĂ ESTE:

Zona	Tip teren	Lei/mp
Zona A	Intravilan CC	594
Zona B	Intravilan CC	352
Zona C	Intravilan CC	224
Zona D	Intravilan CC	183

- PENTRU TERENURILE INTRAVILANE ARABILE/AGRICOLE DIN MUN.BÂRLAD, VALOAREA DE CIRCULAȚIE MINIMĂ ESTE:

Zona	Tip teren	Lei/mp
Zona A	intravilan arabil	467
ZONA B	intravilan arabil	348
ZONA C	intravilan arabil	234
ZONA D	intravilan arabil	159

- PENTRU TERENURILE EXTRAVILANE CURȚI CONSTRUCȚII DIN MUN.BÂRLAD, VALOAREA DE CIRCULAȚIE MINIMĂ ESTE:

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	Lei/mp
Extravilan CC -Suprafata mai mare de 10ha	50
Extravilan CC -Suprafata între 5-10ha	52
Extravilan CC -Suprafata între 1-5ha	60
Extravilan CC -Suprafata mai mica de 1ha	66

PENTRU TERENURILE INTRAVILANE CURȚI CONSTRUCȚII DIN MUN. BIRLAD		
pentru zona A	594,0 lei/mp	119,3 €/mp
pentru zona B	352,0 lei/mp	70,7 €/mp
pentru zona C	224,0 lei/mp	45,0 €/mp
pentru zona D	183,0 lei/mp	36,8 €/mp

STUDIUL DE PIATA – VALORI MINIME DE CIRCULAȚIE CNP IASI-JUD VASLUI
Nr. 55/21.10.2024

Expert Evaluator Conescu Mirela Sediul: Mun. Iasi, str. Lascar Catargi nr. 59
Valori minime de circulație Camera Notarilor Publici Iasi – Jud. Vaslui
<http://www.unnpr.ro>

Valorile maxime de mai sus, rezultate din tranzacții ori oferte penalizate, au fost foarte puține, și pe cale de consecință, au o densitate foarte mică, și implicit, un aport minim în estimarea Valorii de Circulație.
100% pentru terenuri intravilane din mediul urban și rural



Anexa 2 – Determinarea valorii de piață a terenului intravilan prin metoda comparației directe:

nr. CRT	Numar Cadastral	Numar Carte Funciara	Suprafata totala	Suprafata expropriata	Categ. Folosinta	Proprietar	Valoare estimata Abordarea prin piata	
1	74033	Carte Funciara 74033 Bârlad	39,00 mp	12,25 mp	Curti constructii	CRISTIAN DUMITRU	13.719 lei	2.756 €
2	74036	Carte Funciara 74036 Bârlad	6,00 mp	3,24 mp	Curti constructii	CRISTIAN GABRIELA	3.628 lei	729 €
3	78865	Carte Funciara 78865 Bârlad	268,00 mp	42,43 mp	Curti constructii	NEGRUȚ ANDREI NEGRUȚ CRISTINA	47.517 lei	9.547 €

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Element de comparatie				
Valoare de oferta		100.000 €	106.250 €	159.000 €
Suprafata (mp)		400 mp	425 mp	530 mp
Pret oferta / vanzare (€/mp)		250,0 €/mp	250,0 €/mp	300,0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzatie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-25,0 €/mp	-25,0 €/mp	-30,0 €/mp
Pret estimat de tranzatie (€/mp)		225 €/mp	225 €/mp	270 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		225 €/mp	225 €/mp	270 €/mp
RESTRICTIILE LEGALE	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		225 €/mp	225 €/mp	270 €/mp
CONDITII DE FINANATARE	La piata	La piata	La piata	La piata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		225 €/mp	225 €/mp	270 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		225 €/mp	225 €/mp	270 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		225 €/mp	225 €/mp	270 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE				
Comparativ cu subiectul	Central / Barlad	str. Bradului median Barlad zona Centrul de transfuzii	str. Dambovitei central Barlad	str. Vasile Conta central Barlad
Cuquantum ajustare (%)		10%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		22,5 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		248 €/mp	225 €/mp	270 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp) / parcela medie	313,00 mp	400 mp	425 mp	530 mp
	intregul amplasament	87 mp	112 mp	217 mp
Cuquantum ajustare (%)	format de cele 3 numere cadastrale	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp

DESTINATIA (utilizarea terenului)	Intravilan Curti constructii	Intravilan Curti constructii	Intravilan Curti constructii	Intravilan Curti constructii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	acces drum asfaltat	acces drum asfaltat	acces drum asfaltat	acces drum asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	Plan fara impedimente de relief	Plan fara impedimente de relief	Plan fara impedimente de relief	Plan fara impedimente de relief
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietati	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
FORMA IN PLAN & Raport laturi	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		247,50 €/mp	225,00 €/mp	270,00 €/mp
Cheltuieli dupa cumparare	Nu sunt	Nu	Nu	Nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		247,50 €	225,00 €	270,00 €
Ajustare totala netă absolută (€)		23 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
Ajustare totala netă procentuală (%)		10%	0%	0%
Ajustare totala brută absolută (€)		23 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
Ajustare totala brută procentuală (%)		10%	0%	0%
Număr ajustări		1	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		247,5 €/mp	225,0 €/mp	270,0 €/mp
Valoarea de piață (rotunjită)	Curs euro	4,9773 lei/€	225,0 €/mp	1.119,9 lei/mp



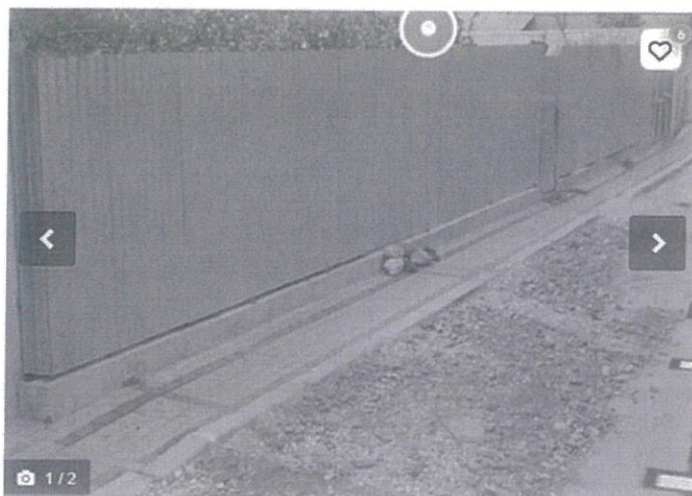
Anexa 3 – Oferte comparabile

400 Teren intravilan central

100 000 EUR

Vezi pe hartă

Valabil din 4/2/2025 8:09:49 PM



Descriere

Vând teren casă ultracentral în Bărlad strada Bradului. 250 mp

Teren intravilan in scris in CF 76235 Barlad – suprafata din acte 250 mp si suprafata masurata 400 mp

Identificator electronic (i)	Cf vechi	Numar cadastral vechi	Numar topografic	Tip imobil	Supr. masurata	Supr. din acte	Stare	Adresa	Vizualizare in Geoportal
76235	1443	1736		T	400		Activa	Vizualizare	Vizualizare

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/400-teren-intravilan-central/4ggh515d0hg47d7i2d2i913ee8gd7fi0.html>

☑ Telefon validat

Andrei
Vezi toate anunțurile

0722967319

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Teren 600mp Barlad Ultra Central

90 000 EUR

Vaslui, Barlad Vezi pe hartă

Valabil din 3/10/2025 5:14:53 PM



Descriere

Teren de vanzare suprafata 604 mp, in zona Centrala - str. Vasile Lupu 56

Terenul are deschidere la strada Vasile Lupu . Deschidere la strada 15m.

Ideal pentru constructia unei vile, bloc, clinica medicala, birouri etc.

Toate utilitatile, pret 90 000 euro.

Acesta este un lot excelent pentru dezvoltare imobiliara pe una dintre cele mai frumoase strazi din Barlad, Strada Vasile Lupu. Lotul beneficiaza de toate utilitatile la strada asfaltata: apa, canal, telecomunicatii etc.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-600mp-barlad-ultra-central/i27d290g9i627ed8157003d01ih3if33.html>

Identificator electronic (i)	Cf vechi	Numar cadastral vechi	Numar topografic	Tip imobil	Supr. masurata	Supr. din acte	Stare	Adresa	Vizualizare in Geoportal
76092	5593	2586		T	604		Activa	Vizualizare	Vizualizare



Teren ultracentral

250 EUR negociabil

📍 Vaslui, Bârlad 📍 Vezi pe hartă

Valabil din 3/17/2025 12:02:19 PM



1/3



☑ Telefon validat



ciprian chiru

Vezi toate anunțurile

0730007990

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Teren ultracentral, 425 mp, str. Dâmboviței Nr 1 - zonă plecare examen auto.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-ultracentral/i6h97h02fh9g707i235163f23gd6h16i.html>

Identificator electronic (i)	Cf vechi	Numar cadastral vechi	Numar topografic	Tip imobil	Supr. masurata	Supr. din acte	Stare	Adresa	Vizualizare in Geoportal
80762				T	425		Activa	Vizualizare	Vizualizare

Teren 530m2 in centru (Bârlad)

300 EUR negociabil

📍 Vaslui, Bârlad Centru 📍 Vezi pe hartă

Valabil din 4/2/2025 10:43:16 AM

Descriere

De vânzare teren (530 m2) situat în spate la BCR , în vecinătatea muzeului Marcel Guguianu , str Vasile Conta, nr7. Pret 300 m2.

▶ Vezi detalii pe romimo.ro

👁 Vizualizări: 37

📄 Raportează

📄 Fă ofertă

☎ Arată telefon

☑ Telefon validat



Ciobanu Carmen

Vezi toate anunțurile

0743645786

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

Mesaj

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-530m2-in-centru-barlada/25i3e97e02e17h0e2gghh5fddif8gh5h.html>

Identificator electronic (i)	Cf vechi	Numar cadastral vechi	Numar topografic	Tip imobil	Supr. masurata	Supr. din acte	Stare	Adresa	Vizualizare in Geoportal
73454	1067/A5	2942		T	534	534	Activa	Vizualizare	Vizualizare

Teren central (in zona Muzeului Guguianu)

65 000 EUR
negociabil

Vaslui, Barlad Central
Vezi pe harta

Valabil din 3/23/2025 9:08 10 AM



Descriere

Teren 608 mp în zona Muzeului Marcel Guguianu.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-central-in-zona-muzeului-guguianu/4974i78347d97440d8d1ede99g79h624.html>

Identificator electronic (i)	Cf vechi	Numar cadastral vechi	Numar topografic	Tip imobil	Supr. masurata	Supr. din acte	Stare	Adresa	Vizualizare in Geoportal
82076				T	608		Activa	Vizualizare	Vizualizare



Mirzac Florin

Vezi toate anunțurile

0744142345

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe





PRIVAT ①



Sebastian

Pe OLX din Iulie 2015

Activ pe 20 martie 2025

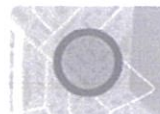
Trimite mesaj

☎ 074 643 2755

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Barlad,
Vaslui



Postat 07 martie 2025



Teren 600mp Barlad Ultra Central

95 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 604 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren de vanzare suprafata 604 mp, in zona Centrala - str. Vasile Lupu 56

Terenul are deschidere la strada Vasile Lupu . Deschidere la strada 15m.

Ideal pentru constructia unei vile, bloc, clinica medicala, birouri etc.

Toate utilitatile, pret 95 000 euro.

Acesta este un lot excelent pentru dezvoltare imobiliara pe una dintre cele mai frumoase strazi din Barlad, Strada Vasile Lupu. Lotul beneficiaza de toate utilitatile la strada asfaltata: apa, canal, telecomunicatii etc.

ID: 248185754

Vizualizări: 1929

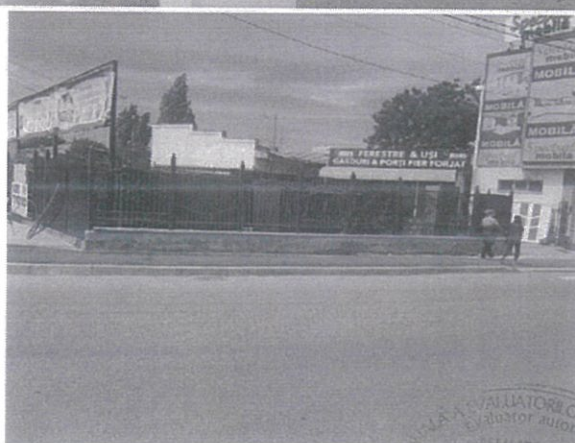
📄 Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-600mp-barlad-ultra-central-IDgNms2.html>



Anexa 4 – Fotografii





Anexa 5 - Documente



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 74033
COPIE

Carte Funciară Nr. 74033 Bârlad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Vaslui, UAT Bârlad, Loc. Bârlad, Bdul REPUBLICII, Nr. 158 (lot 3)

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	74033	39	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21487 / 22/08/2012		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT. NR. 2837, din 21/08/2012 emis de FINARU LULU;		
B1	Se înființează cartea funciara 74033 a imobilului cu numărul cadastral 74033/Bârlad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 2286 (Identificator electronic 73397) înscris în cartea funciara 3484/A2 (Identificator electronic 73397);	A1
Act Notarial nr. 2441, din 30/07/2012 emis de FINARU LULU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SC LIBERTATEA SA, CIF:2808577	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 73397/Bârlad, înscrisa prin încheierea nr. 19408 din 31/07/2012; pozitie transcrisa din CF 73397/Bârlad, înscrisa prin încheierea nr. 19408 din 31/07/2012;		
Act Administrativ nr. referat 20403, din 09/08/2012 emis de BCPI BÂRLAD;		
B3	Se notează existența documentației de dezmembrare în șase loturi cu nr.cadastrale 74031,74032,74033,74034,74035,74036 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 73397/Bârlad, înscrisa prin încheierea nr. 21201 din 20/08/2012; pozitie transcrisa din CF 73397/Bârlad, înscrisa prin încheierea nr. 21201 din 20/08/2012; Radiata prin cererea nr.21487/22-08-2012, act nr.ACT DE DEZMEMBRARE AUT. NR. 2837/21-08-2012	A1
41806 / 17/12/2013		
Act Notarial nr. CVC.AUT.3565, din 16/12/2013 emis de BNP.FINARU LULU;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CRISTIAN DUMITRU	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
41806 / 17/12/2013		
Act Notarial nr. CVC.AUT.3565, din 16/12/2013 emis de BNP.FINARU LULU;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:30000 LEI rest de pret scadent pana la data de 30.03.2014 1) SC LIBERTATEA SA, CIF:2808577	A1
52963 / 01/11/2024		
Act Notarial nr. Declarație aut. 5034, din 31/10/2024 emis de Biciusca Mihaela Elena;		
C2	În baza Declarației autentificate, se radiază dreptul de ipotecă legală înscrisă cu încheierea 41806/17.12.2013.	A1

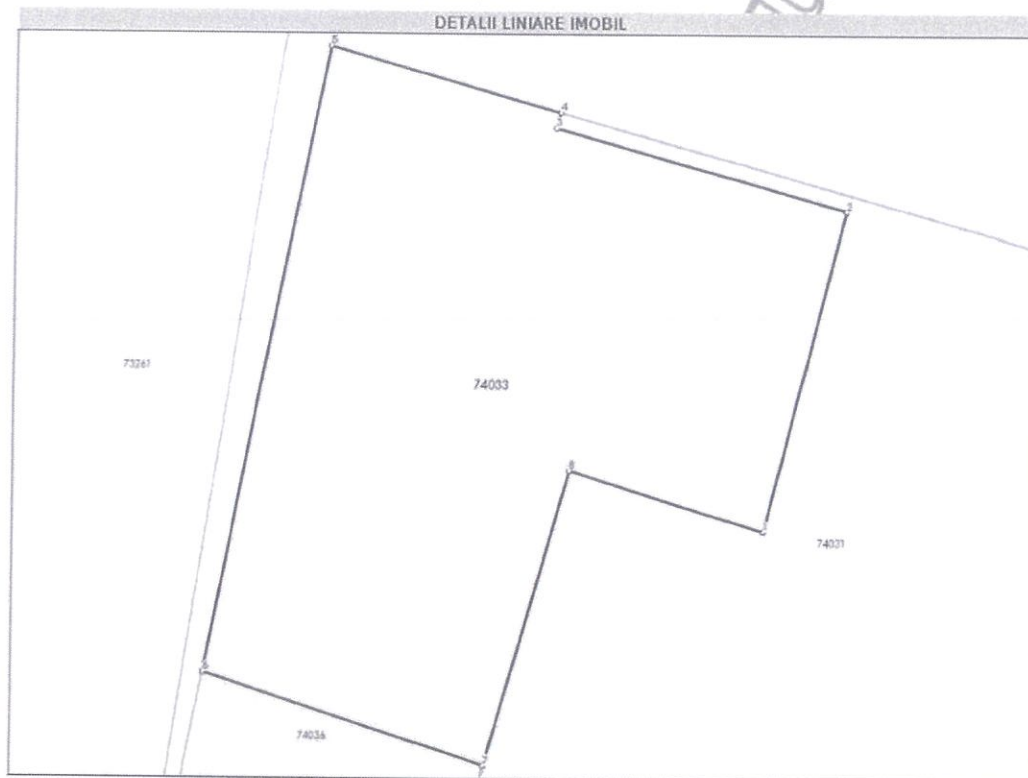
Carte Funciară Nr. 74033 Comuna/Oraș/Municipiu: Bârlad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
74033	39	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	39	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.944
2	3	3.625

Carte Funciară Nr. 74033 Comuna/Draș/Municipiu: Bărlad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = m
3	4	0.199
4	5	2.887
5	6	7.62
6	7	3.554
7	8	3.66
8	1	2.425

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

Neutilizabil în circuitul
civil



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 74036
COPIE

Carte Funciară Nr. 74036 Bârlad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Vaslui, UAT Bârlad, Loc. Bârlad, Bdul REPUBLICII, Nr. 158 (lot 6)

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	74036	6	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21487 / 22/08/2012		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT. NR. 2837, din 21/08/2012 emis de FINARU LULU;		
B1	Se înființează cartea funciară 74036 a imobilului cu numărul cadastral 74036/Bârlad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 2206 (identificator electronic 73397) înscris în cartea funciară 3484/A2 (identificator electronic 73397);	A1 / B.4
Act Notarial nr. 2441, din 30/07/2012 emis de FINARU LULU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) SC LIBERTATEA SA, CIF. 2808577	A1 / B.4
OBSERVAȚII: pozitie transferata din CF 73397/Bârlad, inserata prin incheierea nr. 19408 din 31/07/2012;		
Act Administrativ nr. referat 20403, din 09/08/2012 emis de BCPI BARLAD;		
B3	Se notează existența documentației de dezmembrare în șase loturi cu nr. cadastrale 74031, 74032, 74033, 74034, 74035, 74036 OBSERVAȚII: pozitie transferata din CF 73397/Bârlad, inserata prin incheierea nr. 21201 din 20/08/2012; pozitie transferata din CF 73397/Bârlad, inserata prin incheierea nr. 21201 din 20/08/2012; Radiata prin cererea nr. 21487/22.08.2012, act nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT. NR. 2837/21.08.2012	A1 / B.4
21631 / 26/05/2017		
Act Notarial nr. CVC AUT. 2834, din 25/05/2017 emis de BIN .Biciusca Mihaela Elena;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) CRISTIAN GABRIELA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
28680 / 13/11/2012		
Act Administrativ nr. 24096, din 08/11/2012 emis de DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR PUBLICE VASLUI;		
C1	Se notează sechestrul pentru bunuri imobile în favoarea 1) ANAF	A1
OBSERVAȚII: Radiata prin cererea nr. 33946/15.10.2013, act nr. 3041/14.10.2013		

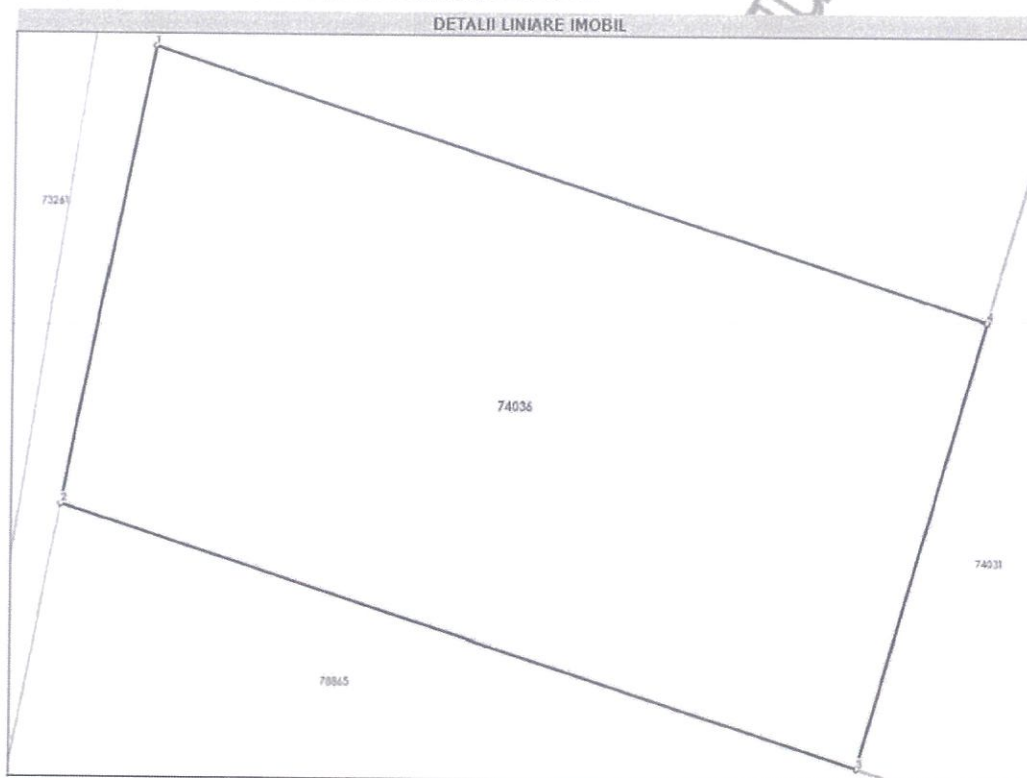
Carta Funciară Nr. 74036 Comuna/Oraș/Municipiu: Bârlad

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
74036	6	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.882
2	3	3.394
3	4	1.869
4	1	3.554

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

Carte Funciară Nr. 74036 Comuna/Oras/Municipiu: Bărlad

Neutilizabil în circuitul
civil

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului UE nr. 679/2016 și Legea 234/2023

Pagina 3 din 3

Accesați pentru informații online la adresa [mpa.gov.ro](https://www.mpa.gov.ro)

Formular nr. 1/2023



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 78865 COPIE

Carte Funciară Nr. 78865 Bârlad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Vaslui, UAT Bârlad, Loc. Bârlad, Bdul REPUBLICII, Nr. 158

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	78865	268	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36446 / 06/08/2018		
Act Notarial nr. 3926, din 03/08/2018 emis de Biciusca Mihaela Elena;		
B1	Se înființează cf. 78865 a imobilului cu nr. cad. 78865/Bârlad ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile; ~~ nr.cad.74032\cf.74032; ~~ nr.cad.74034\cf.74034;	A1
Act Notarial nr. CVC aut 998, din 21/06/2017 emis de FINARU ALEXANDRU NORU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) NEGRUȚ ANDREI OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 74032/Bârlad, inscrisa prin incheierea nr. 25120 din 22/06/2017;	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) NEGRUȚ CRISTINA OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 74032/Bârlad, inscrisa prin incheierea nr. 25120 din 22/06/2017;	A1
Act Administrativ nr. 32149, din 18/07/2018 emis de BCPI BARLAD;		
B4	Se noteaza receptia documentatiei de alipire a NC 74032 si 74034 rezultand NC 78865. OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 74032/Bârlad, inscrisa prin incheierea nr. 34080 din 19/07/2018;	A1
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare 5468, din 26/10/2017 emis de Biciusca Mihaela Elena;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) NEGRUȚ ANDREI 2) NEGRUȚ CRISTINA OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 74034/Bârlad, inscrisa prin incheierea nr. 45034 din 27/10/2017;	A1
Act Administrativ nr. 32149, din 18/07/2018 emis de BCPI BARLAD;		
B6	Se noteaza receptia documentatiei de alipire a NC 74032 si 74034 rezultand NC 78865. OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 74034/Bârlad, inscrisa prin incheierea nr. 34080 din 19/07/2018;	A1

C. Partea III. SARCINI .

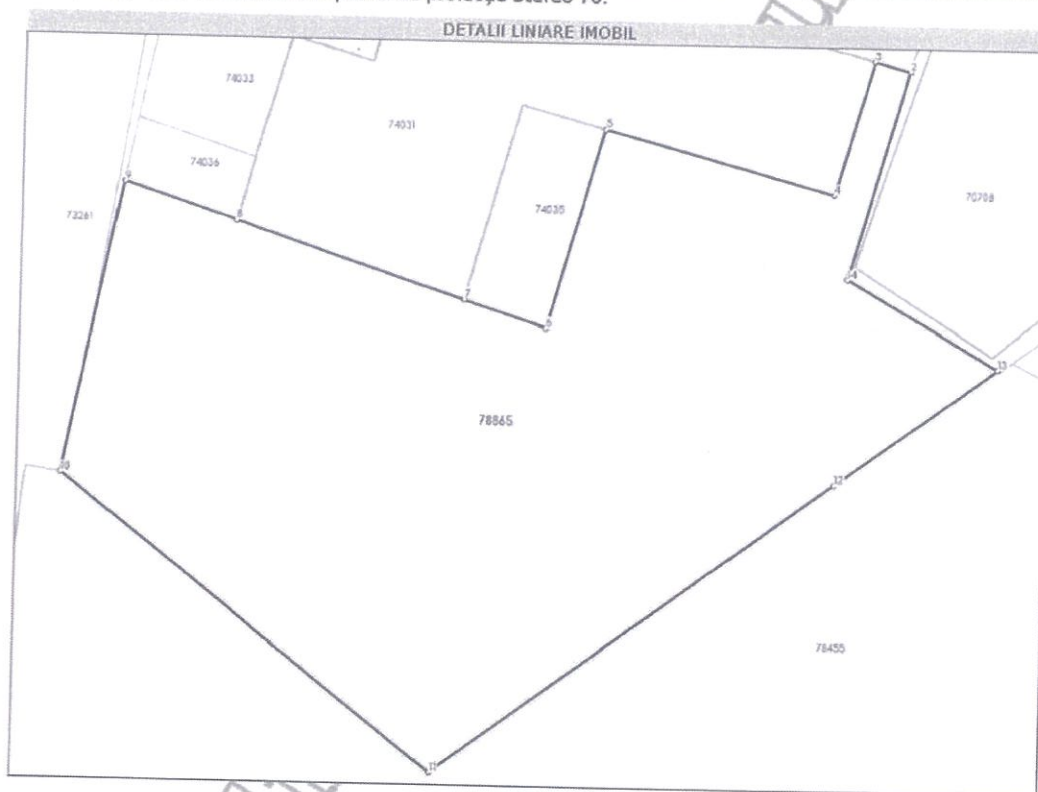
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 78865 Comuna/Oraș/Municipiu: Bărlad
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
78865	268	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	268	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.997
2	3	1.048
3	4	3.988
4	5	6.815
5	6	5.918
6	7	2.5

Carte Funciară Nr. 78865 Comuna/Oraș/Municipiu: Bărlad

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - m
7	8	6.897
8	9	3.394
9	10	8.468
10	11	13.68
11	12	14.14
12	13	5.718
13	14	5.01
14	1	0.185

¹⁰⁰ Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție Scara 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
¹⁰⁰ Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
civil

