



R O M Â N I A
JUDEȚUL VASLUI - COMUNA ZAPODENI
CONSILIUL LOCAL

Cod poștal - 737625 – Telefon: 0235/342216, fax: 0235/342042, E-mail :
primaria_zapodeni_vaslui@yahoo.fr



HOTĂRÂREA Nr.23/30.05.2025
privind aprobarea închirierii prin licitație publică
a unui imobil situat în sat Zăpodeni, com. Zăpodeni aflat în proprietatea privată
a UAT – Comuna Zăpodeni

Având în vedere :

- referatul de aprobare al primarului comunei Zăpodeni, înregistrat la nr.2661 din 23.05.2025 ;
- raportul de specialitate înregistrat la nr.2660 din 23.05.2025 întocmit de secretarul general;
- rapoartul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Munteanu Vasile înregistrat la Primaria comunei Zăpodeni sub nr. 2563 din data de 19.05.2025;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Zăpodeni;

Analizând temeiurile juridice :

- art. 96, alin.(3) , art. 108 lit.”c”, art. 129 alin.(1) , alin.(2) lit.”c” si alin.(6) lit.”b”, art. 286 alin.(4), art. 287 lit.” b” , art. 297 lit „c”, art. 305 , art. 310, art. 312 , art. 313, art.314, art. 332 – art. 348, art. 355 art. 362 alin.(3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 82/1991 a contabilității, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- art. 861 alin.(3) și art. 1777-1823, art. 1824 , art. 1828- 1831 din Legea nr. 287/2009 (Noul Cod Civil), republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 463 alin.(2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare;
- art. 27 , art. 41 alin.(5¹, alin.(6) , art. 46 alin.(2) lit.”g” la Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare ,

In temeiul dispozițiilor art. 5 lit. „k” , art.129 alin. (1) , alin.(2) ,lit. “ c ” , alin.(6) lit.”a”si ”b”, art.139 alin.(3) lit.”g”, art. 140, alin.(1) , art. 196, alin.(1) lit. „a” alin.(1) din Codul administrativ aprobat prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57 din 2019 :

Consiliul Local al comunei Zapodeni, judetul Vaslui, adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Alin.(1) Se aprobă închirierea imobilului situat în sat Zăpodeni, com. Zăpodeni aflat în domeniul privat al comunei Zăpodeni, județul Vaslui a cărui elemente de identificare sunt prevăzute în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în scopul folosirii imobilului cu destinația casă de locuit .

Alin. 2 Se aprobă *Raportul de evaluare* întocmit de expert Munteanu Vasile –SC CERTEVAL SRL nr. 51 din 15.05.2025, prevăzut în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aproba *Nota de fundamentare* privind închirierea prin licitație publică a imobilului situat în sat Zăpodeni, com. Zăpodeni aflat în domeniul privat al comunei Zăpodeni, județul Vaslui, conform *Anexei nr. 3* parte integrantă a prezentei .

Art. 3 Se aproba *Studiul de oportunitate* privind închirierea prin licitație publică a imobilului situat în sat Zăpodeni, com. Zăpodeni aflat în domeniul privat al comunei Zăpodeni, județul Vaslui, conform *Anexei nr. 4* parte integrantă a prezentei .

Art. 4 Se aproba *documentația de atribuire* aferentă demarării procedurii de închiriere a imobilului situat în sat Zăpodeni, com. Zăpodeni aflat în domeniul privat al comunei Zăpodeni, județul Vaslui conform *Anexei nr. 5* parte integrantă a prezentei .

Art. 5 Închirierea spațiului se va face pe o perioadă de 5 ani cu posibilitatea prelungirii prin act adițional în conformitate cu prevederile legale .

Art. 6 Alin.(1) Nivelul minim al chiriei care reprezintă prețul de pornire al licitației este de 304 lei / luna .

Alin.(2) Chiria obținută prin închiriere se face venit la bugetul local .

Art. 7 Primarul comunei Zăpodeni, prin compartimentele de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 8 Prezenta hotărâre se comunică, prin grija secretarului general al comunei, în termenele legale, Instituției Prefectului-județul Vaslui, primarului comunei Zăpodeni, compartimentului contabilitate, se publică pentru aducere la cunoștința publică prin afișare și postare pe site:www.primariazapodeni.ro .

Nr.23 - Zăpodeni, 30 mai 2025 - Adoptată cu 12 voturi pentru

**Presedinte de sedinta,
Consilier local,
Ion UNGUREANU**

**Contrasemnează,
Secretar general al comunei Zăpodeni
Felicia Mihaela TROFIN**

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 12 voturi din cei 12 consilieri prezenți

Nr. consilieri în funcție -13 consilieri

Anexa nr. 1 la HCL NR.23/2025

N r C rt	Datele de identificare ale imobilului	Suprafa ta De inchiria t -mp-	Pretul minim al inchirierii -lei/mp/ luna-	Durat a inchiri erii -Ani -	Destinatia	Domeniul public/ privat
1	Imobil situat în satul Zăpodeni, comuna Zăpodeni, județul Vaslui, compus din teren intravilan de 1929 mp. și construcție C1, edificată în anul 1970 în suprafață de 79 mp și C2 edificată în anul 1965 în suprafața de 10 mp, înscrise în Cartea Funciară nr. 72657a localității Zăpodeni, având numărul cadastral 72657.	1929 mp teren 89 mp Constr uctii C1 și C2	304 lei / luna	5 ani	Casa de locuit	Dom.Privat al comunei Zapodeni

**Presedinte de sedinta,
Consilier local,
Ion UNGUREANU
Zăpodeni**

**Contrasemnează,
Secretar general al comunei**

Felicia Mihaela TROFIN

NOTA DE FUNDAMENTARE

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică
a unui imobil situat în sat Zăpodeni, com. Zăpodeni aflat în proprietatea privată
a UAT – Comuna Zăpodeni**

a.) **DESCRIEREA BUNULUI IMOBIL** care urmează a fi închiriat, cu precizarea datelor de identificare (identificare prin carte funciară și număr topografic; amplasament, adresa administrativă prin indicarea adresei, eventuale sarcini de care este grevat bunul, etc);
Obiectul închirierii îl reprezintă :

Imobil situat în satul Zăpodeni, comuna Zăpodeni, județul Vaslui, compus din teren de 1929 mp și construcție C1 în suprafață de 79 mp. și C2 în suprafață de 10 mp, înscrise în Cartea Funciară nr. 72657 a localității Zăpodeni, având numărul cadastral 72657.

b.) ACTIVITĂȚILE PENTRU CARE SE PROPUNE APROBAREA ÎNCHIRIERII BUNULUI : -casa de locuit

c.) **DURATA MINIMĂ ȘI MAXIMĂ A ÎNCHIRIERII**, este de 5 (cinci) ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, cu acordul părților, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată;

d.) **NIVELUL MINIM AL CHIRIEI** de la care va fi pornită licitația, **în conformitate cu raportul de evaluare, întocmit de expert Munteanu Vasile SC CERTEVAL SRL:**
-pretul de pornire stabilit de expert= 281.93 lei / lună

e.) **MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU** care justifică procedura de închiriere: creșterea veniturilor la bugetul local al comunei Zăpodeni prin închirierea bunurilor proprietate privată

f.) **ALTE CONSIDERAȚII CARE FUNDAMENTEAZĂ OPORTUNITATEA ÎNCHEIERII CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**, dezvoltarea comunei, atragerea de investitori, creșterea veniturilor la bugetul local al comunei Zăpodeni.

**Presedinte de sedinta,
Consilier local,
Ion UNGUREANU**

**Contrasemnează,
Secretar general al comunei Zăpodeni
Felicia Mihaela TROFIN**

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui imobil situat în sat Zăpodeni, com. Zăpodeni aflat în proprietatea privată a UAT – Comuna Zăpodeni

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea închirierii;
- c) nivelul minim al chiriei;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a închirierii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere.

A. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat:

Obiectul închirierii îl reprezintă :

Imobil situat în satul Zăpodeni, comuna Zăpodeni, județul Vaslui, compus din teren de 1929 mp și construcție C1 în suprafață de 79 mp. și C2 în suprafață de 10 mp, înscrise în Cartea Funciară nr. 72657 a localității Zăpodeni, având numărul cadastral 72657.

B. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea închirierii

1. Motivația pentru componenta economică:

Potrivit Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 – privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale. Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei. Consiliul local hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită.

Așadar, se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, din domeniul public și privat al comunei, pentru atragerea de investiții. O resursă importantă o reprezintă bunurile din domeniul public și privat al comunei ce pot fi valorificate prin concesionare sau închiriere. Astfel se asigură administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Zăpodeni pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local. Prin închiriere, chiria se face venit la bugetul

local și va reprezenta o sursă de venit pentru bugetul local. Mai mult decât atât, nu vor mai exista costurile cu întreținerea imobilului, realizându-se o economie la bugetul local.

2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale închirierii imobilului sunt următoarele:

- chiriașul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea bunului public închiriat.
- chiriașul va achita autorității locale o chirie stabilită prin contract.
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului închiriat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu).

3. Motivația pentru componenta socială:

Prin închirierea bunurilor publice se generează venituri pentru populație. Astfel, se impune valorificarea resurselor patrimoniului local, astfel încât să fie îmbunătățite condițiile de viață.

4. Motivația pentru componenta de mediu:

Chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

C. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Nivelul chiriei se va stabili prin caietul de sarcini, urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local. Nivelul chiriei stabilit de evaluator Munteanu Vasile -SC CERTEVAL SRL este de 281,93 lei/luna.

D. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

Apreciem că cea mai potrivită modalitate de acordare a închirierii este procedura închirierii prin licitație publică.

S-a optat pentru o astfel de procedură pentru a asigura:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere;

- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;
- c) proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni chiriaș în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)- (3).

E. DURATA ESTIMATĂ A ÎNCHIRIERII

Fața de starea imobilului ce se va închiria, natura activităților desfășurate, durata propusă este de 5 ani de la data semnării contractului de închiriere, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional. Subînchirierea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

Chiriașul este obligat să efectueze lucrările de reparații ce cad, conform legii, în sarcina sa, să nu schimbe destinația imobilului, să îl înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate, să obțină aprobarea proprietarului de a efectua orice lucrări de construcție și de îmbunătățire a imobilului, să participe cu fonduri pentru repararea spațiului utilizat, la solicitarea administratorului de drept legal, atunci când se constată degradări datorate în mod exclusiv locatarului.

F. TERMENELE PREVĂZUTE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

În condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea închirierii, locatorul preconizează îndeplinirea procedurii în termen de maxim 3 luni. Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării închirierii de către Consiliul Local al Comunei Zăpodeni. În baza studiului de oportunitate se vor elabora caietul de sarcini al închirierii și documentația de atribuire.

G. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere va fi încheiat cu persoana câștigătoare a licitației, iar clauzele contractuale vor ține seama de prevederile caietului de sarcini și de prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

**Presedinte de sedinta,
Consilier local,
Ion UNGUREANU**

**Contrasemnează,
Secretar general al comunei Zăpodeni
Felicia Mihaela TROFIN**

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică
a unui imobil situat în sat Zăpodeni, com. Zăpodeni aflat în proprietatea privată
a UAT – Comuna Zăpodeni**

Prin depunerea unei oferte, ofertantul acceptă în prealabil condițiile generale și particulare care guvernează acest contract ca singură bază a acestei proceduri de licitație publică, indiferent care sunt condițiile proprii de închiriere ale ofertantului. Ofertanții au obligația de a analiza cu atenție Documentația de Atribuire și să pregătească oferta conform tuturor instrucțiunilor, formularelor, prevederilor contractuale și de specificații tehnice conținute în această Documentație. Eșecul de a depune o ofertă care să conțină toate informațiile cerute în termenul prevăzut va duce la respingerea ofertei. Nu se va ține cont de nici o exprimare a unei rezerve în ofertă cu privire la Documentația de Atribuire. Orice exprimare a unei astfel de rezerve poate duce la respingerea ofertei, fără nici o evaluare.

Lista documentației de atribuire:

Cap. I Informații generale privind locatorul

Cap. II Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere

Cap. III Caietul de sarcini

Cap. IV Formulare

Cap. V Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Cap. VI Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor.

Cap. VII Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Cap. VIII Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Capitolul I.

Informații generale privind locatorul

Consiliul Local al Comunei Zăpodeni, cod fiscal 3337699, sat Zăpodeni, comuna Zăpodeni, județul Vaslui, cod postal 737625, telefon 0235/342216, fax 0235/342042, e-mail: primaria_zapodeni_vaslui@yahoo.fr

Organizează în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/3 iulie 2019 privind Codul Administrativ licitație publică în vederea închirierii unui Imobil situat în satul Zăpodeni,

comuna Zăpodeni, județul Vaslui, compus din teren de 1929 mp si constructie C1 în suprafață de 79 mp. și C2 în suprafață de 10 mp, înscrise în Cartea Funciară nr. 72657 a localității Zăpodeni, având numărul cadastral 72657.

Capitolul II

Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere

Condiții de eligibilitate

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Licitația se va desfășura în data de _____, ora 10⁰⁰, conform anunțului, la sediul primăriei Comunei Zăpodeni, județul Vaslui.

Capitolul. III

CAIET DE SARCINI

**privind închirierea prin licitație publică
a unui imobil situat în sat Zăpodeni, com. Zăpodeni aflat în proprietatea privată
a UAT – Comuna Zăpodeni**

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Obiectul închirierii îl reprezintă imobilul situat în satul Zăpodeni, comuna Zăpodeni, județul Vaslui, compus din teren de 1929 mp si constructie C1 în suprafață de 79 mp. și C2 în suprafață de 10 mp, înscrise în Cartea Funciară nr. 72657 a localității Zăpodeni, având numărul cadastral 72657.

Terenul intravilan și construcția se închiriază doar împreună.

Chiriașul va avea în vedere la exploatarea spațiilor închiriate respectarea și îndeplinirea următoarelor cerințe:

- securitatea serviciilor furnizate/prestate;
- continuitatea serviciilor din punct de vedere calitativ și cantitativ;
- adaptabilitatea serviciilor la cerințele comunității locale;
- accesul liber la servicii și la informațiile necesare;

Desfășurarea activităților specifice pentru administrarea bunurilor închiriate trebuie să asigure:

- administrarea și gestionarea spațiilor închiriate în interesul chiriașului și a comunității locale;
- funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a spațiilor închiriate;
- dezvoltarea și modernizarea spațiilor închiriate în corelare cu planurile și documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate;
- protejarea domeniului public și punerea în valoare a acestuia;
- protecția și conservarea mediului natural și construit în conformitate cu reglementările legale în vigoare;

OBIECTIVELE LOCATORULUI:

- atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform chiriei prevăzute în contractul de închiriere;
- utilizarea adecvată a patrimoniului comunei;
- administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Zăpodeni pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- trecerea responsabilității pentru modul de gestionare a bunului închiriat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu).
- degrevarea bugetului local de cheltuieli privind administrarea și întreținerea bunului închiriat.

2. CONDITII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1 Bunul este bun propriu al comunei și va fi folosit cu destinația casă de locuit. Desfășurarea altor activități decât cele prevăzute în caietul de sarcini se va face doar cu acordul locatorului.

Desfășurarea de către chiriaș a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/propietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat.

2.2 Pe parcursul exploatării bunului se vor respecta normele de protecție a mediului impuse de legile în vigoare.

2.3 Imobilul închiriat va fi folosit în regim de continuitate și permanență pentru scopul în care a fost închiriat.

2.4 Bunul închiriat nu va putea fi subînchiriat; dreptul de închiriere asupra bunului se transmite în caz de succesiune.

2.5 Bunul se închiriază pe perioada de 5 ani, în conformitate cu legislația în vigoare.

2.6 Chiria minimă de pornire a licitației este 304 lei.

2.7 De asemenea, locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul închirierii contractului. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi însărcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora. Orice modificare a spațiului închiriat se face doar cu acordul proprietarului. Garanția de participare în cuantum de 200 lei se va restitui ofertanților declarați necâștigători/ sumă ce va constitui avans al redevenței pentru ofertanții declarați câștigători. Proprietarul are obligația să restituie garanția de participare în termen de 10 zile calendaristice, în urma solicitării scrise din partea ofertantului declarant necâștigător.

Garanția de participare se va achita la casieria Primăriei Comunei Zăpodeni, de luni- joi orele 08⁰⁰-16⁰⁰ și vineri de la orele 08⁰⁰-13³⁰. Restituirea garanției de participare în cazul ofertanților necâștigători se efectuează în termen de 10 zile de la depunerea cererii pentru restituire la casieria Primăriei Zăpodeni.

Proprietarul are obligația de a reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare din următoarele situații:

- refuză să semneze contractul de închiriere;
- dacă nu-și menține oferta depusă, în termenul de valabilitate al acesteia, așa cum s-a angajat semnând Anexa nr. 3 la Documentația de atribuire.

Cuantumul garanției în sumă fixă, echivalentul a 2 luni de chirie, se va depune de câștigătorul licitației în termen de 5 zile de la semnarea contractului și se restituie după expirarea contractului, în condițiile în care au fost respectate clauzele contractuale sau se reține în contul ultimei chirii de plată. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate proprietarului de către chiriaș, în baza contractului de închiriere de bunuri proprietate publică.

Contravaloarea documentației de atribuire (ce include și caietul de sarcini) – se pune la dispoziția ofertanților gratuit în format electronic și contra sumei de 50 lei pe format hârtie. Documentele vor fi publicate pe pagina de internet a primăriei, în format „pdf” și/sau „doc.”

Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

- a) Asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- b) Punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a)** a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b)** a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c)** are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d)** nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili. Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării și următoarele documente:

Persoane juridice/fizice, după caz:

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv al societății, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală;
- certificate de atestare fiscală privind achitarea obligațiilor către bugetele publice, după cum urmează:
 - certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice – Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii la bugetul general consolidat;
 - certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;

- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului.
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
 - documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
 - fișa ofertantului;
 - cerere de participare;

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației.

În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantul este descalificat și nu va putea participa la etapa de licitație publică.

Ofertanții vor anexa după caz:

1. copie după chitanța care atestă plata garanției de participare la licitație;
2. copie după chitanța care atestă plata documentației de atribuire, dacă este cazul;
3. formular de ofertă – **Formular nr. 3**;
4. scrisoare de înaintare a ofertei – **Formular nr. 4**;
5. informații generale – **Formular nr. 5**;
6. declarație de participare – **Formular nr. 6**;
7. declarație de capacitate – **Formular nr. 7**;
8. declarație privind eligibilitatea – **Formular nr. 8**;
9. formularul de contract asumat prin semnătură – **Formular 10** –
10. împuternicire de participare la licitație dacă nu participă administratorul societății – **Formular nr. 11**;
11. formular de solicitare clarificări – **Formular nr. 12**;
12. declarație privind evitarea conflictului de interese – **Formular nr. 13**;

3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE A OFERTEI

3.1. Oferta va fi transmisă (depusă) până la data de _____, ora ____ , riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

3.2. Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant.

3.3. Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

3.4. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al chiriei – 40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 20%;
- c) protecția mediului înconjurător – 20%;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 20%.

Licitația se va desfășura după metoda licitației competitive și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

3.5 Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

3.6 Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denimirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să achite:

- garanția de participare la licitație :200 lei;
- documentația de atribuire aferentă licitației în sumă de 50 lei – în cazul în care persoana interesată a înaintat o cerere în acest sens sau fără taxă de pe site-ul instituției;

3.7 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

3.8 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

3.9. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă s-au depus cel puțin două oferte valabile.

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

4.1. Contractul de închiriere încetează la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia.

4.2. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, iar în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată.

4.3. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale ale chiriașului, obligații prevăzute în contractul de închiriere, prin reziliere de către locator, în termen de 30 de zile de la notificare, cu obligația predării bunului închiriat liber de sarcini.

4.4 La dispariția dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

4.5 La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, bunul care a făcut obiectul contractului va fi returnat locatorului liber de sarcini.

4.6. Denunțarea unilaterală a contractului se poate face numai cu respectarea unui preaviz de 15 zile.

4.7. În cazul rezilierii contractului înainte de expirarea termenului, din cauza locatarului, acesta va plăti locatorului contravaloarea chiriei pentru anul în curs.

**Presedinte de sedinta,
Consilier local,
Ion UNGUREANU**

**Contrasemnează,
Secretar general al comunei Zăpodeni
Felicia Mihaela TROFIN**



PRIMARIA COMUNEI ZAPODENI
INTRATE NR. 2063
Anul 2025

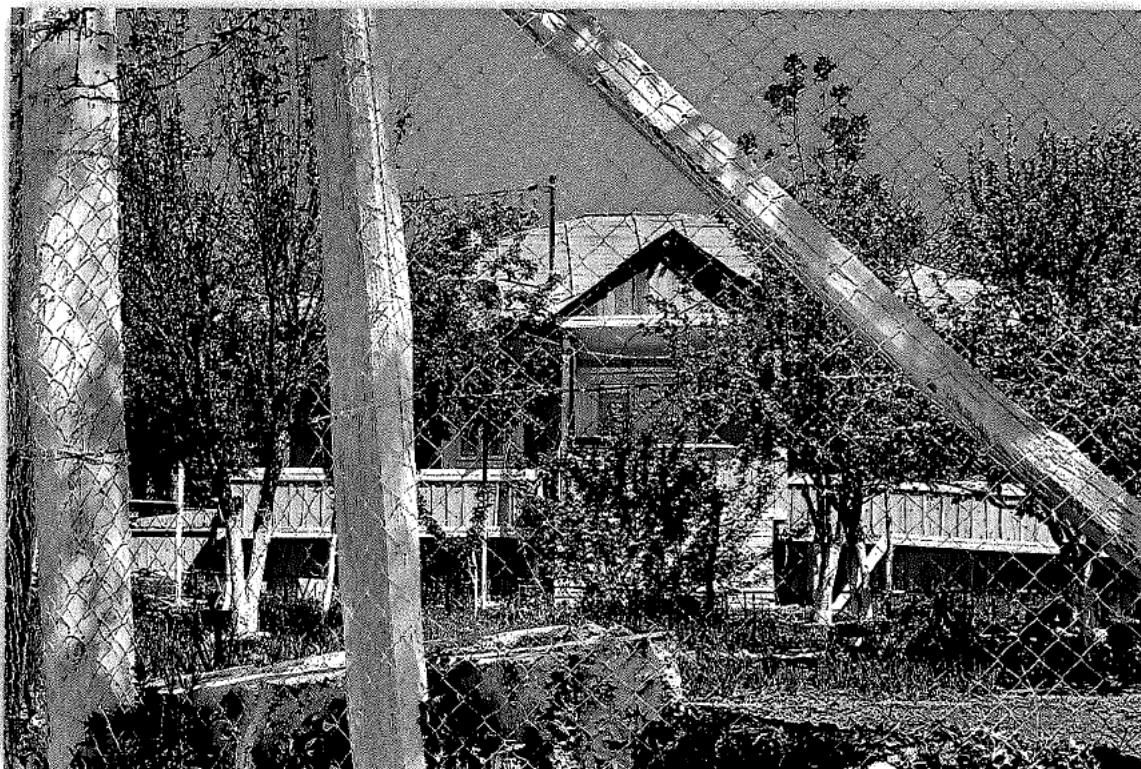
Sediu social: Str. Eugen Barbu, Nr. 8, Jud. Vaslui
Nr. Reg. Com. J37/726/2008, CUI 24478135
Tel: 0745.973.930, 0729.066.206
E-mail: certeval@gmail.com
certeval@yahoo.ro

Nr. Inregistrare 51 DIN 15.05.2025

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATA

Proprietate imobiliară rezidențială tip „Teren si locuință cu regim de înălțime P”, amplasată în Loc. Zapodeni, com. Zapodeni, jud. Vaslui



Adresa: Loc. Zapodeni, com. Zapodeni, jud. Vaslui
Proprietar: Primaria Comunei Zapodeni
Solicitant: Primaria Comunei Zapodeni
Evaluator: Munteanu Vasile - S.C. CERTEVAL S.R.L.

MAI 2025



Impreuna protejam natura!!!

O putem ocroti folosind resursele sale cu responsabilitate. Acest raport a fost printat fata – verso pentru a reduce consumul de hartie.

Incurajati clientii si partenerii sa participe activ impotriva risipirii resurselor, pentru mediul inconjurator!





CUPRINS

PARTEA I – INTRODUCERE	2
1. Sinteza evaluării.....	2
PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1. Identificarea si competenta evaluatorului	5
2. Identificarea clientului, destinatarului	5
3. Scopul evaluării.....	5
4. Identificarea proprietății	5
5. Tipul valorii	5
6. Data evaluării, data inspecției, data raportului	6
7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	6
8. Surse de informații utilizate.....	6
9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	7
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	8
11. Declarație de conformitate	9
12. Descrierea raportului.....	9
PARTEA A III-A – PREZENTAREA DATELOR.....	10
1. Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare	10
2. Descrierea situației juridice	10
3. Descrierea terenului	10
4. Descrierea construcțiilor	11
5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	11
6. Istoricul proprietății subiect	11
PARTEA A IV-A – ANALIZA PIEȚEI	12
1. Analiza productivității proprietății	12
2. Delimitarea pieței specific	12
3. Analiza cererii	12
4. Analiza ofertei.....	12
5. Analiza echilibrului pieței	12
6. Concluziile analizei pieței specifice.....	13
7. Previziunea absorbției subiectului în aria pieței.....	13
PARTEA A V-A – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	14
1. Cea mai bună utilizare a proprietății	14
2. Cea mai bună utilizare a terenului liber.....	14



Sediu social: Str. Eugen Barbu, Nr. 8, Jud. Vaslui
Nr. Reg. Com. J37/726/2008, CUI 24478135
Tel: 0745.973.930, 0729.066.206
E-mail: certeval@gmail.com
certeval@yahoo.ro

3.	Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind construit	Error! Bookmark not defined.
4.	Concluzia analizei celei mai bune utilizari	15
PARTEA A VI-A – EVALUAREA PROPRIETĂȚII		15
1.	Aplicarea abordarilor in evaluare	15
2.	Evaluarea terenului	Error! Bookmark not defined.
3.	Abordarea prin piață	16
4.	Abordarea prin cost	16
PARTEA A VII-A – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII		18
1.	Anexa comparabile utilizate	Error! Bookmark not defined.
2.	Anexa localizare proprietate	Error! Bookmark not defined.
3.	Anexa fotografii proprietate.....	33
4.	Anexa documente.....	33

PARTEA I – INTRODUCERE

1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării

Proprietate imobiliara rezidentiala compusa din:

- Teren intravilan 1.929 mp, identificat cu nr. cadastral 72657, inscris in Cartea Funciara Nr. 72657 - Zapodeni, situat in Loc. Zapodeni, com. Zapodeni , jud. Vaslui.
- Cladire C1 – locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P, edificata in 1970, identificata cu nr. cadastral 72657-C1, inscris in Cartea Funciara Nr. 72657- Zapodeni, avand suprafata construita la sol de 79 mp suprafata construita de 79 mp.
- Cladire C2 – locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P, edificata in 1965, identificata cu nr. cadastral 72657-C2, inscris in Cartea Funciara Nr. 72657- Zapodeni, avand suprafata construita la sol de 10 mp suprafata construita de 10 mp.

Proprietar: Primaria Comunei Zapodeni

Client: Primaria Comunei Zapodeni

Data evaluării: 12.05.2025

Data inspecției: 12.05.2025

Data raportului: 15.05.2025

Evaluator autorizat ANEVAR

MUNTEANU VASILE

Nr. legitimație: 14433/2025

Dreptul de proprietate evaluat:

- A fost supus evaluării dreptul de proprietate deplin asupra căruia nu există sarcini pentru proprietatea:
 - Teren intravilan 1.929 mp, identificat cu nr. cadastral 72657, inscris in Cartea Funciara Nr. 72657 - Zapodeni, situat in Loc. Zapodeni, com. Zapodeni , jud. Vaslui.
 - Cladire C1 – locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P, edificata in 1970, identificata cu nr. cadastral 72657-C1, inscris in Cartea Funciara Nr. 72657- Zapodeni, avand suprafata construita la sol de 79 mp suprafata construita de 79 mp.
 - Cladire C2 – locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P, edificata in 1965, identificata cu nr. cadastral 72657-C2, inscris in Cartea Funciara Nr. 72657- Zapodeni, avand suprafata construita la sol de 10 mp suprafata construita de 10 mp.
- Cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluării: 5,0993 RON / EUR.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de **cea mai bună utilizare**, abordarea de a folosi imobilul casa de locuit: este permisă legal; indeplinește condiția de posibilă fizic; este fezabilă financiar; este maxim productivă, referitor la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

În estimarea valorii de piață corespunzătoare proprietății analizate, evaluatorul a utilizat două din cele 3 abordări cuprinse în metodologia de evaluare și anume, abordarea prin piață și abordarea prin cost.

**Valoarea de piață estimată este:
16.584 euro, echivalentul a 84.567 Lei**

Centralizator valori				
Nr. crt	Denumire	Suprafata mp	Valoare RON	Valoare EURO
1	Teren	1,929.00	43,854 lei	8,600.0 €
2	Casa de locuit P	63.20	40,284 lei	7,900 €
3	Anexa	10.00	428 lei	84 €
4	Valoare totala proprietate		84,567 lei	16,584 €

Valoare de inchiriere an: 663.36 EURO, echivalent 3.383 lei

Valoare de inchiriere luna: 55.28 EURO, echivalent 281.93 lei

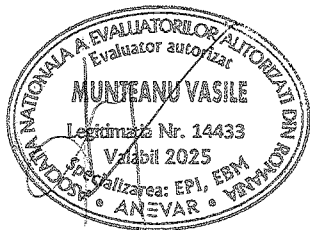
Valorile nu contin TVA

Certificare

- Referitor la proprietatea rezidențială de tip teren intravilan, locuința unifamilială cu regim de înaltă P, situată în Loc. Zapodeni, com. Zapodeni, jud. Vaslui certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:
 - Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și constatările făcute în urma inspecției realizate la data de **12.05.2025**.
 - Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
 - Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune.
 - Nu am nicio partinire legată de proprietatea ce face obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.
 - Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare **nu sunt condiționate** de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului.
 - Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu **Standardele de Evaluare ANEVAR 2022**.
 - Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod profesionist. Nu mi-a fost acordată asistența profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
 - La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile și a bunurilor mobile.

Membru TITULAR ANEVAR,
SPECIALIZARILE EPI/EBM
MUNTEANU VASILE
Nr. Legitimăție: 14433/2025

Data: 12.05.2025



PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Subsemnatul Munteanu Vasile, membru autorizat ANEVAR cu legitimație nr. 14433 am evaluat proprietatea în calitate de evaluator al S.C. **CERTEVAL S.R.L.**, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod profesionist.

2. Identificarea clientului, destinatarului

Beneficiarul raportului de evaluare este persoana juridică Primăria Comunei Zapodeni în calitate de client și în calitate de destinatar.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

Ca elaborator, declar că raportul de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

În aceste condiții, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare, iar forma și conținutul raportului sunt adecvate necesităților persoanei ce utilizează evaluarea.

3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață pentru proprietatea rezidențială ce face obiectul prezentului raport.

Raportul de evaluare poate fi utilizat numai pentru scopul solicitat, care a fost menționat în prezentul raport și de către utilizatorii desemnați.

4. Identificarea proprietății

Proprietate imobiliară rezidențială compusă din:

- Teren intravilan 1.929 mp, identificat cu nr. cadastral 72657, înscris în Cartea Funciara Nr. 72657 - Zapodeni, situat în Loc. Zapodeni, com. Zapodeni, jud. Vaslui.
- Clădire C1 – locuință unifamilială cu regim de înălțime P, edificată în 1970, identificată cu nr. cadastral 72657-C1, înscris în Cartea Funciara Nr. 72657- Zapodeni, având suprafața construită la sol de 79 mp suprafața construită de 79 mp.
- Clădire C2 – locuință unifamilială cu regim de înălțime P, edificată în 1965, identificată cu nr. cadastral 72657-C2, înscris în Cartea Funciara Nr. 72657- Zapodeni, având suprafața construită la sol de 10 mp suprafața construită de 10 mp.
- La data evaluării proprietatea se află în posesia persoanei juridice **PRIMĂRIA COMUNEI ZAPODENI**. Dreptul de proprietate: Deplin, lipsit de sarcini conform extras de Carte Funciara.

5. Tipul valorii

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

anumită definiție a valorii.

Având în vedere instrucțiunile clientului și ținând cont de scopul evaluării, tipul de valoare estimată este valoarea de piață, definită astfel în SEV 100 - Cadru general (IVS - Cadru general).

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

6. Data evaluării, data inspecției, data raportului

Data evaluării: **12.05.2025**

Data inspecției: **12.05.2025**

Data raportului: **15.05.2025**

Data la care sunt considerate valabile valorile și informațiile cuprinse în raportul de evaluare este **12.05.2025**.

Moneda în care sunt prezentate valorile este moneda națională LEI dar pentru determinarea valorilor a fost utilizată și valoarea în EURO. Cursul de schimb luat în calcul este cel anunțat de BNR pentru data evaluării, respectiv **5.0993 RON/EURO**.

7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este valoarea de piață.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare respective are la baza contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate.

Dintre abordările în evaluare cunoscute s-au ales ca fiind cele mai adecvate pentru teren, abordarea prin piață.

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza informațiilor furnizate de către proprietar;
- inspecția amplasamentului și a zonei a fost realizată în data de 12.05.2025
- stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare la stadiul fizic existent.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele de Evaluare (SEV), recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

8. Surse de informații utilizate

Pentru elaborarea raportului de evaluare, am apelat la următoarele surse de informare:

- documente privind situația juridică a proprietății imobiliare ce au fost puse la dispoziție de către proprietari;
- fotografiile și informațiile vizuale culese de evaluator în urma inspecției proprietății și zonei în care este amplasată proprietatea;
- articole din presă, informații de la agenții imobiliare;

- informații de pe site-uri de specialitate:
www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.capital.ro, www.wikipedia.org, www.arenaconstruct.ro;
- informații preluate de pe site-ul Institutului Național de Statistică și Direcția Județeană pentru Statistică Iași privind populația (structura, forța de muncă, etc), situația economică județului și a întregii țări, situația investițiilor, fondul de locuințe, gradul de dotare al locuințelor terminate, etc.;
- informații preluate de pe site-ul Băncii Naționale a României privitoare la produsul intern brut, ratele dobânzilor, producția industrială, piața ipotecară, ș.a.;

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze generale:

- Nu se asumă nicio răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Nu se asumă răspunderea pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, am presupus că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. De asemenea, nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.
- În cazul în care se stabilește, în baza unei expertize tehnice, că eventualele modificări afectează structura de rezistență, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica raportul, iar valoarea de piață ar putea fi afectată. De asemenea, evaluatorul. Nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;

- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, între diferitele părți ale proprietății evaluate se realizează în funcție de prevederile din raport. Valorile separate nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris.

Ipoteze speciale:

- Ipoteze speciale sunt ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piața într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

In cazul de față nu sunt ipoteze speciale.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport este întocmit la cererea și în scopul informării clientului. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și evaluatorului. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului și destinatarului evaluării și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de

asigurare.

Pentru validitatea raportului de evaluare este necesară semnatura originală.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data de referință și în ipotezele prezentate. Dacă aceste condiții se vor modifica este posibil ca și concluziile acestui raport să-și piardă valabilitatea.

11. Declarație de conformitate

Subsemnatul, Munteanu VASILE în calitate de evaluator al **S.C. CERTEVAL S.R.L.**, declar că raportul de evaluare pe care îl întocmesc, a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022**, ipotezele și ipotezele speciale enumerate în prezentul raport. De asemenea, declar că nu am nicio relație particulară cu clientul, niciun interes actual sau viitor în proprietatea supusă evaluării, iar plata pentru serviciul de evaluare nu este condiționată de obținerea unei anumite valori și nici nu este exprimată ca procent din valoarea raportată.

În conformitate cu scopul evaluării s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022, care includ și Standardele de Evaluare SEV, respectiv:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadrul general);
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 400 – Verificarea evaluării Ghiduri de evaluare:
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadrul legal - legislația în vigoare.

12. Descrierea raportului

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, calculului 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.

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în variantă electronică și a fost transmis beneficiarului.

O copie electronică va rămâne în arhiva evaluatorului.

PARTEA A III-A – PREZENTAREA DATELOR

1. Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

Zăpodeni este comună în județul Vaslui, Moldova, România, formată din satele Butucăria, Ciofeni, Delea, Dobroslovești, Măcrești, Portari, Telejna, Uncești și Zăpodeni (reședința). Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Zăpodeni se ridică la 3.743 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 3.724 de locuitori.

Tip Localitate: rural

Zona Localitate: Zapodeni

Tip zonă: Mixta, predominant rezidențial

Mijloace de transport în comun: autobuze

Aspectul urbanistic și estetic (imobile vecine, calitate locatari etc)- zona este caracterizată ca fiind linistită, poluarea este în limite normale, nivelul de zgomot în limite normale.

2. Descrierea situației juridice

La data evaluării proprietatea se află în posesia persoanei juridice Primăria Comunei Zapodeni.

Dreptul de proprietate: Deplin, lipsit de sarcini conform extras de Carte Funciara.

Pentru întocmirea raportului de evaluare, elaboratorul a avut la dispoziție următoarele documente care sunt prezentate și în Anexa:

- Extras de carte funciara nr. 71077 din 15.11.2018;

Proprietatea imobiliară evaluată este o proprietate rezidențială, ce întrunește toate condițiile necesare pentru utilizarea sa ca și locuință, aceasta fiind și utilizarea actuală a proprietății.

3. Descrierea terenului

Proprietatea imobiliară este amplasată în loc. Zapodeni, jud. Vaslui.

Locația în care se află amplasat imobilul este o zonă mediană a localității, în plan secundar față de strada principală, zona rezidențială cu locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+M, P+1E etc.

Caracteristici fizice

Terenul intravilan ingradit cu gard de plasa în suprafață totală de 1.929 mp, conform Extras de Carte Funciara, topografie plană nu este expus la riscuri de alunecări de teren sau inundații.

Amenajări exterioare

Proprietatea imobiliară evaluată, dispune de utilități complete la limita terenului, puse la dispoziție de către Primăria Zapodeni și anume energie electrică (racordat), accesul către teren realizându-se din strada publică pietruită.

Amenajări interioare

Terenul este împrejmuit cu gard din lemn.

Trasee de suprafață: linii de autobuze;

Feroviar: nu este cazul;

Naval: nu este cazul;

Aerian: nu este cazul;

Calitatea rețelelor de transport: amenajate, pietruite, bine fluidizate, cu câte o bandă de circulație pe sens cu trafic mediu.

Gradul de poluare

Gradul de poluare este estimat orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor): mediu.

Poluarea fonică este apreciată ca fiind mică. Poluarea cu noxe auto este apreciată ca fiind medie.

Condițiile solului

Nu am fost informați cu privire la vreun raport referitor la condițiile solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta dezvoltarea.

Arheologie

Nu am fost informați că proprietatea ar avea vreo semnificație din punct de vedere arheologic.

Risc de inundații

Nu dispunem de informații privind riscul de inundații pentru proprietate.

Condiții de mediu

Nu am fost informați cu privire la vreo sursă de contaminare a proprietăților, actuală sau mai veche și nu am remarcat astfel de elemente la data inspecției. Analizând istoricul proprietăților, nu credem că există probleme privind mediul.

Totuși, dacă se constată că aceste premise nu sunt valide, valoarea proprietății ar putea fi afectată.

Concluzii

În urma confruntării situației descrise în documentele furnizate și a celor constatate în cadrul inspecției, consider că situația faptică coincide cu cea scriptică.

4. Descrierea construcției

Cladire C1 – locuința unifamilială cu regim de înălțime P, edificată în 1965, soluție constructivă paiantă, tamplarie exterioară din lemn cu geam simplu, acoperis tip șarpantă pe cadre din lemn cu învelitoare din tablă.

Cladire C2 – grajd cu regim de înălțime P, edificată în 1965, soluție constructivă cărămidă, , acoperis tip șarpantă pe cadre din lemn cu învelitoare din tablă.

Notă: Evaluatorul nu are cunoștință despre existența unei expertize tehnice referitoare la imobil, privind starea tehnică a acestuia și eventuala încadrare la unul dintre gradele seismice (I, II sau III).

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

Proprietățile personale și toate elementele, care nu reprezintă proprietăți imobiliare, nu fac obiectul prezentului raport de evaluare. Acestea sunt componente non-imobiliare ale valorii imobilului, sunt doar elemente de personalizare: mobilier, obiectele de inventar, echipamentele cu care este dotat imobilul.

6. Istoricul proprietății subiect

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport a fost dobândită conform extras de carte funciara.

PARTEA A IV-A – ANALIZA PIETEI

1. Analiza productivității proprietății

Piața imobiliară din Vaslui în 2025 reflectă tendințele naționale, cu o activitate moderată și prețuri în ușoară creștere. În ianuarie 2025, județul Vaslui a înregistrat 80 de vânzări de apartamente, situându-se pe locul 26 la nivel național. În februarie, numărul acestora a crescut ușor, dar fără a atinge nivelurile din alte județe mai mari.

- Apartamente de 2 și 3 camere, cu prețuri între 60.000 și 90.000 €, în zone precum Feroviarilor și Centrul orașului.
- Terenuri intravilane de 400–750 m², cu prețuri între 19.900 și 41.250 €, potrivite pentru construcții rezidențiale sau comerciale.
- Spații comerciale de 43 m², disponibile pentru 60.000 €, și oportunități de investiție precum o benzinărie la 690.000 €.
- În ciuda unei cereri moderate, prețurile au tendința de a crește din cauza:
- Scăderii ofertei de locuințe, cu 8% mai puține anunțuri comparativ cu anul anterior.
- Creșterii costurilor materialelor de construcție și a manoperei.
- Ritmul lent al emiterii autorizațiilor de construcție.

Întrucât Vasluiul nu se află printre județele cu cele mai multe tranzacții imobiliare, prețurile rămân accesibile comparativ cu alte regiuni. Totuși, pentru cei interesați să investească sau să achiziționeze o locuință, este recomandat să monitorizeze evoluția pieței și să acționeze rapid, având în vedere tendințele generale de creștere a prețurilor.

2. Delimitarea pieței specific

Piața competitivă este constituită din proprietăți tip terenuri intravilane amplasate în loc. Zapodeni, jud. Vaslui și împrejurimile acestora. Prețul pentru proprietăți similare din zonă se situează în intervalul 2-4 Euro/mp, în funcție de suprafața terenului, utilități, amplasare.

3. Analiza cererii

Zona în care este situată proprietatea este o zonă mixtă, ocupată atât de imobile de tip locuințe, case de locuit, cât și de spații comerciale, crescând atractivitatea proprietăților de tipul celei analizate, ceea ce determină o cerere medie pe segmentul de birouri, comercial. Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi redusă. Conform analizei de piață, s-a constatat că majoritatea antreprenorilor preferă să închirieze spații de birouri decât să cumpere sau să construiască. Preferințele sunt datorate riscului datorat unei investiții considerabile, locațiilor bune ale spațiilor deja existente (proximitatea orașelor, acces facil, zone consolidate, infrastructura bună), flexibilitatea afacerii, etc.

4. Analiza ofertei

Pe piață sunt listate puține oferte de proprietăți similare la vânzare.

Din conversațiile avute cu proprietarii/agenții imobiliari din zonă, prețurile de vânzare pentru terenuri variază în funcție de utilități, localizare.

5. Analiza echilibrului pieței

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că piața locală pentru segmentul de proprietăți similare celei analizate este caracterizată de o lichiditate medie și perioade medii de expunere a proprietăților pe piață.

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, piața este una cu activitate moderată, atractivitatea pentru cumpărători fiind medie, în condițiile unei oferte mici și ale unei cereri medii. Putem vorbi așadar de un echilibru între cerere și oferta.

6. Concluziile analizei pieței specifice

CONCLUZII	
Oferta de proprietăți similare	constantă
Cererea de proprietăți similare	constantă
Definirea pieței	activă
Echilibrul pieței	Echilibru relativ între cerere și ofertă

7. Previțiunea absorbției subiectului în aria pieței

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale constructive și de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de 6-9 luni.

PARTEA A V-A – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

1. Cea mai bună utilizare a proprietății

Ca și chiria de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analiza fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

2. Cea mai bună utilizare a terenului liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

Posibilă fizic. Nu s-a pus la dispoziție un certificat de urbanism la data evaluării. Având în vedere vecinătățile terenului subiect, și destinația construcțiilor edificate deja pe teren la data evaluării, considerăm ca utilizarea rezidențială este oportună pentru terenul subiect.

Permisă legal. Pe teren se va edifica o construcție cu destinație rezidențială conform documentelor puse la dispoziție. Astfel, considerăm ca utilizarea rezidențială este permisă legal.

Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidențială este cea mai bună alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.

Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea rezidențială.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este – locuința unifamilială.

3. Concluzia analizei celei mai bune utilizari

Utilizarea probabilă și rezonabilă care conduce la cea mai mare valoare a proprietății imobiliare analizate constă în utilizare rezidențială – locuință unifamilială și va fi evaluată ca atare.

PARTEA A VI-A – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

1. Aplicarea abordărilor în evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatoarea nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin piață teren, abordarea prin piața.

2. Abordarea prin piața

Premisa majoră a abordării prin comparația vânzătorilor este aceea că valoarea de piața a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de proprietăți similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnică de comparație, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piața care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparație și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care

necesita cele mai mici ajustari vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. In acelasi timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzactiile comparabile. Pentru a aplica aceasta metoda, evaluatorii analizeaza tranzactii comparabile in scopul determinarii caracteristicilor diferite de cele ale proprietatii subiect

3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit constă în metode, tehnici și proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății imobiliare de a genera beneficii (de obicei din venituri bănești și din valoarea de revânzare) și să transforme aceste beneficii într-o indicație asupra valorii actualizate a acestora.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective (adică venituri bănești obținute pe perioada de deținere plus valoarea de revânzare a proprietății respective).

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare subiect, în cadrul abordării prin venit, am apelat la metoda capitalizării directe, în care valoarea proprietății subiect este obținută prin împărțirea venitului estimat cu o rată de capitalizare adecvată.

Nota: Aceasta abordarea nu a fost utilizata.

4. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei a deprecierii cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluarii.

Metoda constă într-o procedură de estimare a costurilor de cumparare prin care costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente de construcție. Utilizând această metoda, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe totalitatea costurilor necesare (directe și indirecte) pentru realizarea fiecărei unități relevante (mp, mc, m, buc, etc.), din elementul constructiv analizat, pornind de la standarde de cost sau cataloage de prețuri.

Estimările costului segregat se fac utilizând costuri normale pentru componentele structurale considerate instalate. De exemplu, costurile de excavare se exprima pe metru cub, costurile fundațiilor se pot exprima pe metru liniar sau metru cub de beton, iar costul pardoselii poate fi redus pe metru pătrat. Însă, conceptul de unitate segregată nu se limitează doar la unități ca volum și arie. El poate fi aplicat și costului componentelor complete instalate, cum ar fi, de exemplu, un acoperiș prefabricat.

Pentru stabilirea valorii proprietății prin metoda costurilor segregate s-au respectat următorii pași:

- Determinarea costului de înlocuire brut
- Estimarea deprecierii totale a construcției
- Determinarea costului de înlocuire net

Determinarea costului de înlocuire brut

Costul de înlocuire brut reprezintă valoarea de nou a construcției analizate.

În cazul de față, pentru estimarea costului unitar de cumpărare a unei proprietăți similare, a fost utilizat catalogul de costuri „Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri Rezidențiale”.

Estimarea deprecierei totale a construcției

Următorul pas pe care evaluatorul îl face este estimarea deprecierei, care vor fi scăzute apoi din costul de înlocuire brut.

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

- Deprecierea fizică este de 3 feluri: recuperabilă (reparații neefectuate la timp), nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă, nerecuperabilă – elemente cu viață lungă.
 - În urma inspecției, nu au fost constatate forme de depreciere fizică recuperabilă.
 - Durata de viață utilă pentru fiecare subsistem a fost preluată din „Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale – Anexa V”
- Deprecierea funcțională: este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar care ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou, dar care nu ar trebui inclus). În cazul de față s-a aplicat o depreciere de 15%.
- Deprecierea externă: o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul aceluiași activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea, etc.
În cazul de față s-a aplicat o depreciere de 15%.

PARTEA A VII-A – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

- tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,
- punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,
- gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Criteria	Abordarea prin piata	
Credibilitatea	+	-
Relevanta	+	-
Adecvarea informațiilor	+	-

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății analizate am ales abordarea prin venit ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere credibilitatea și adecvarea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin piata la:

**Valoarea de piață estimata este:
 16.584 euro, echivalentul a 84.567 Lei**

Centralizator valori				
Nr crt.	Denumire	Suprafata mp	Valoare RON	Valoare EURO
1	Teren	1.929.00	43.854 lei	8.600.0 €
2	Casa de locuit P	63.20	40.284 lei	7.900 €
3	Anexa	10.00	428 lei	84 €
4	Valoare totala proprietate		84.567 lei	16,584 €

Valoare de inchiriere an: 663.36 EURO, echivalent 3.383 lei

Valoare de inchiriere luna: 55.28 EURO, echivalent 281.93 lei

Valorile nu contin TVA

Membru TITULAR ANEVAR

S.C. CERTEVAL S.R.L.

SPECIALIZARILE EPI/EBM

Munteanu Vasile

Nr. Legitimație: 14433/2025





Sediu social: Str. Eugen Barbu, Nr. 8, Jud. Vaslui
 Nr. Reg. Com. J37/726/2008, CUI 24478135
 Tel: 0745.973.930, 0729.066.206
 E-mail: certeval@gmail.com
 certeval@yahoo.ro

1. Grila de calcul – Abordarea prin piata teren

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		15,000	8,000	19,901
	Suprafata (mp)	1,929.00	2,900.0	2,500.0	2,843.0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		5	6	7.0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0.8	-0.9	-1.1
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate sunt de cca. -10%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4	5	6
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4	5	6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4	5	6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4	5	6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4	5	6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	12.05.2025	Actuale	Actuale	Actuale
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4	5	6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Loc. Zapodeni, com. Zapodeni, jud Vaslui	Loc. Delesti, com. Delesti, jud. Vaslui	Loc. Delesti, com. Delesti, jud. Vaslui	Loc. Zapodeni, com. Zapodeni, jud Vaslui
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost aplicate ajustari pentru localizare intrucat ofertele comparabile sunt amplasate in proximitatea proprietatii subiect.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		22.7%	19.6%	0.0%



Sediu social: Str. Eugen Barbu, Nr. 8, Jud. Vaslui
 Nr. Reg. Com. J37/726/2008, CUI 24478135
 Tel: 0745.973.930, 0729.066.206
 E-mail: certeval@gmail.com
 certeval@yahoo.ro

	Valoare ajustare (EUR/mp)		1.0	1.0	0.0
	Justificare ajustare	Comparabilele 1 si 2 a fost ajustate pozitiv valoric cu 1 euro intrucat oferta comparabilele dispun de acces la drum pietruit considerat inferior fata de proprietatea subiect.			
9	Suprafata	1,929.00	2,900.00	2,500.00	2,843.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-971.0	-571.0	-914.0
	Ajustare (%)		2%	1%	2%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.09	0.06	0.11
	Justificare ajustare	Prin cresterea suprafetei creste si efortul financiar necesar achizitiei, iar pretul unitar tinde sa scada. Comparabilele au fost ajustate diferentiat, pozitiv/negativ, alocand un procent de 1% pentru fiecare 500 mp diferenta de suprafata.			
10	Utilitati	Utilitati zonei: apa, electricitate	Utilitati la limita terenului: apa, electricitate	Utilitati pe teren/la limita terenului: apa, electricitate	Utilitati pe teren/la limita terenului: apa, electricitate
	Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare cumulata (EUR/mp)		-0.4	-0.5	-0.6
	Justificare ajustare	Nu au fost aplicate ajustari comparabilelor intrucat ofertele comparabile dispun de utilitati la limita terenului la fel ca proprietatea subiect.			
11	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost aplicate ajustari.			
12	Alti factori	PANTA MARE	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
	Ajustare (%)		-23%	-20%	-17%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1.0	-1.0	-1.0
	Justificare ajustare	Au fost aplicate ajustari negative valorice de 1 euro tuturor comparabilelor deoarece acestea sunt reprezentate de terenuri plane considerate superioar fata de proprietatea subiect care este reprezentata de un teren in panta mare.			
	Ajustare NETA		-0.4	-0.5	-1.5
	Ajustare NETA (%)		-8.1%	-8.9%	-25.0%
	Ajustare BRUTA		2.5	2.6	1.7
	Ajustare BRUTA (%)		57.4%	50.4%	28.6%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4.0	4.6	4.5
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	4	4		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	4			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	8,611	rounjit	8,600	4
	Valoare teren (LEI)			43,854	23
	Data evaluarii (zz.II.aaaa):	12.05.2025			
	1 EUR=	5.0993			

2. Comparabile analizate terenuri:

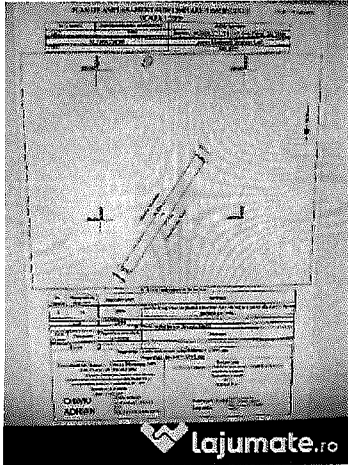
Comparabila 1: <https://lajumate.ro/teren-intravilan-sat-delesti-jud-vaslui-2900mp-16387310.html>


Teren intravilan Sat Delești, jud. Vaslui 2900mp

Delești, Vaslui


Acum c. săptămână

15.000 EUR





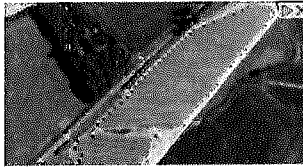
SALVEAZĂ ANUNȚUL



Nicolae Mihaela
PERSONĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

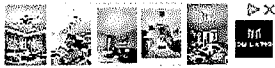
SALVEAZĂ ANUNȚUL



construite la cheie

Parapet Deschideți >

Zona	Nord-Vest	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	2900



Vând teren intravilan în suprafață de 2900 mp, loc bun de casă situat în sat Delești, jud. Vaslui. Terenul este în apropierea drumului principal.

[RAPORTEAZĂ ANUNȚUL](#)

Nota: Aceasta comparabila a fost verificata telefonic, s-au confirmat informatiile din anunt

Comparabila 2: https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-deleni-vaslui-IDhwPnR.html?reason=extended_search_extended_distance

OLX

[Chat](#) [Favorit](#) [Notificari](#) [Contul tau](#) [Adeuga anunt nou](#)

[Inapoi](#) [Pagina curenta](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Vaslui](#) / [Terenuri - Deleni](#)

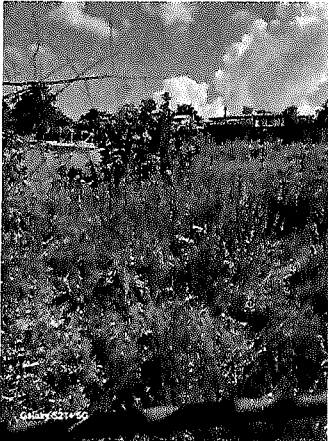


Foto: 10 mai 2025

Teren intravilan Deleni Vaslui

6 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2.900 m²

Extravilan / Intravilan: intravilan

DESCRIERE

De vanzare teren intravilan
 Deleni Vaslui
 Aproape de centru
 Str. Bacani
 Utilitățile în proximitate
 Terenul este îngrijit cu pomi fructiferi
 Suprafata totala: 2500 m
 Se vinde si in 2 scouri
 Tel: 07*****13

PRIVAT

Marga
 Pe OLX din noiembrie 2015
 Activ pe 10 mai 2025

[Trimite mesaj](#)

☎ 074 029 8613

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Deleni, Vaslui


DREPTURILE CONSUMATORILOR


Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul acestor anunțuri. Mai multe informații despre...

[Arată mai multe](#)

PUBLICITATE


 172,90 lei


 85,90 lei

ABOUT YOU®

Publicitate

Ad by **CRITEO**

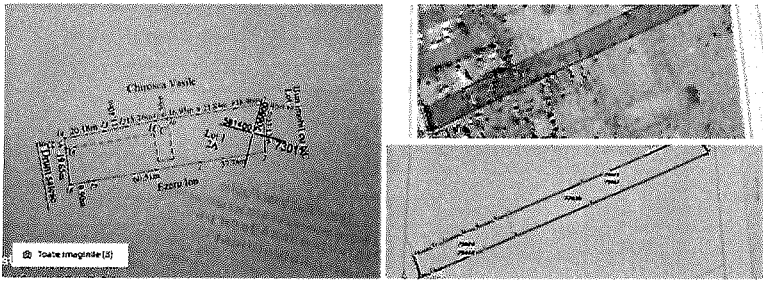
PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

Nota: Aceasta comparabila a fost verificata telefonic, s-au confirmat informatiile din anunt.

Comparabila 3: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-sat-delea-vaslui-IDAjnv>

storia Devănzare De închiriat Asambluri rezidențiale Companii Index Cartiere Contul meu Adaugă anunț

[Inapoi](#) Distribuie Salvează



Teren de vânzare, sat Delea, Vaslui

20 000 €
7 €/m²

Zapodeni, Vaslui

Publicitate

Mihai
0745 922 562

Nume*
Email*
+RO Număr de telefon*

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare.
 Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrația acestui anunț este prin SC OLA Online Romania SRL. [Citiți mai mult](#)

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2843 m ²
Tip teren:	Ter. de intravilan*
Localizare:	Ter. de intravilan*
Dimensiuni:	Ter. de intravilan*
Garaj:	Ter. de intravilan*
Tip acces:	Ter. de intravilan*
Impozit:	Ter. de intravilan*
Mediu:	Ter. de intravilan*
Tip vânzare:	agenție

Publicitate

Descriere

Vand teren cu o suprafata de 2.843 m.p intravilan, cu o deschidere de 19.65m la strada + 7.263 m.p extravilan, in prelungirea suprafetei intravilan.

ID: 8854302

Raportează

Nota: Aceasta comparabila a fost verificata telefonic, s-au confirmat informatiile din anunț.



Sediu social: Str. Eugen Barbu, Nr. 8, Jud. Vaslui
 Nr. Reg. Com. J37/726/2008, CUI 24478135
 Tel: 0745.973.930, 0729.066.206
 E-mail: certeval@gmail.com
 certeval@yahoo.ro

3. Grila de calcul – Abordarea prin piata casa cu teren

Abordarea prin piata - Estimare valoare CASA					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR) (fara mobilier)		40,000	17,649	25,500
AU	Arie utila* (mp)	63.20	80.0	60.0	60.0
	Suprafata teren (mp)	1,929.00	3,500.0	1,500.0	3,000.0
	An PIF	1970	1973	1965	1937
	Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		500	294	425
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR)		-6,000.0	-2,647.4	-3,825.0
	Valoare ajustata (EUR)		34,000	15,002	21,675
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate sunt de cca.10%.			
2	Anexe	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR)		34,000	15,002	21,675
	Justificare ajustare	Nu au fost aplicate ajustari.			
3	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR)		34,000	15,002	21,675
	Justificare ajustare	Nu au fost impuse ajustari.			
4	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR)		34,000	15,002	21,675
	Justificare ajustare	Nu au fost impuse ajustari.			
5	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR)		34,000	15,002	21,675
	Justificare ajustare	Nu au fost impuse ajustari.			
6	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR)		34,000	15,002	21,675
	Justificare ajustare	Nu au fost impuse ajustari.			
7	Conditii de piata	12.05.2025	Actuale	Actuale	Actuale
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR)		34,000	15,002	21,675
	Valoare ajustata (EUR/mp)		425	250	361
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
Corectii specifice proprietatii					
8	Localizare	Loc. Zapodeni, com. Zapodeni, jud Vaslui	Loc. Zapodeni, com. Zapodeni, jud Vaslui	Loc. Zapodeni, com. Zapodeni, jud Vaslui	Loc. Zapodeni, com. Zapodeni, jud Vaslui
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost aplicate ajustari pentru localizare intrucat ofertele comparabile sunt amplasate in proximitatea proprietatii subiect.			
9	Vechime (An PIF)	1970	1973	1975	1937

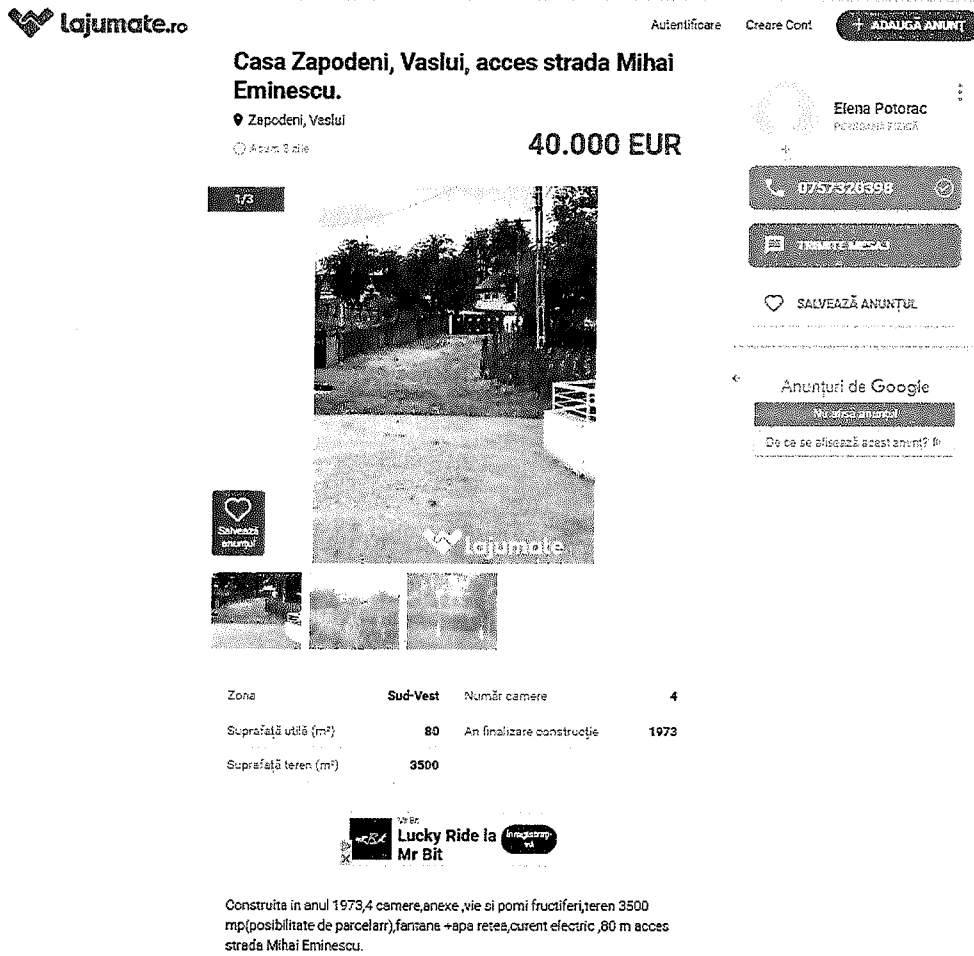


Sediu social: Str. Eugen Barbu, Nr. 8, Jud. Vaslui
 Nr. Reg. Com. J37/726/2008, CUI 24478135
 Tel: 0745.973.930, 0729.066.206
 E-mail: certeval@gmail.com
 certeval@yahoo.ro

	Ajustare (%)		-3.0%	-5.0%	33.0%
	Valoare ajustare (EUR)		-1,020.0	-750.1	7,152.8
	Justificare ajustare	Au fost aplicate ajustari de 0.3% pentru fiecare an in plus sau minus fata de proprietatea subiect.			
10	Suprafata teren (mp)	1,929.00	3,500.0	1,500.0	3,000.0
	Diferenta suprafata teren (mp)		-1,571.0	429.0	-1,071.0
	Ajustare pentru dimensiunile terenului(%)		-20.6%	12.7%	-22.0%
	Ajustare pentru dimensiunile terenului (EUR)		-7,003.9	1,912.6	-4,774.8
	Justificare ajustare	Valoarea unitara pentru diferenta de teren = valoarea de piata unitara obtinuta prin metoda comparatiei directe a terenului. Consideram ca ajustarea pentru teren este direct proportionala cu diferenta de suprafata.			
11	Arie utila* (mp)	63.20	80.0	60.0	60.0
	Diferenta arie constructie (mp)		-12.6	2.4	2.4
	Ajustare pentru dimensiunile constructiei (%)		-8.5%	2.2%	1.5%
	Ajustare pentru dimensiunile constructiei (EUR)		-2,897.4	332.6	332.0
	Justificare ajustare	Valoarea ajustarii este direct proportionala cu diferenta intre aria comparabilei si aria proprietatii subiect multiplicata cu valoarea unitara a constructiei dupa eliminarea terenului. S-au ajustat doar preturile acelor comparabile a caror suprafata desfasurata este semnificativ diferita fata de suprafata proprietatii de evaluat.			
12	Calitatea finisajelor	Medii	Medii	Medii	Medii
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost aplicate ajustari pentru finisaje.			
13	Anexe	Nu este cazul.	Nu este cazul.	Nu este cazul.	Nu este cazul.
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alte ajustari	Anexa	Da	Da	Da
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-10,921.3	1,495.1	2,710.0
	Ajustare NETA (%)		-32.1%	10.0%	12.5%
	Ajustare BRUTA		10,921.3	2,995.3	12,259.6
	Ajustare BRUTA (%)		32.1%	20.0%	56.6%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	Valoare ajustata (EUR)		23,079	16,497	24,385
	• Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	3	3		
	Valoare (EUR)	16,497	16,497		
	Valoare abordarea prin piata (EUR)	16,497	rotunjit	16,500	7,900
	Valoare abordarea prin piata (LEI)			84,138	40,284
	Data evaluarii (zz.II.aaaa):	12.05.2025			
	1 EUR=	5.0993			

4. Comparabile analizate case:

Comparabila 1: <https://lajumate.ro/casa-zapodeni-vaslui-acces-strada-mihai-eminescu-16431291.html>



Casa Zapodeni, Vaslui, acces strada Mihai Eminescu.
 Zapodeni, Vaslui
 40.000 EUR

Zona	Sud-Vest	Număr camere	4
Suprafață utilă (m ²)	80	An finalizare construcție	1973
Suprafață teren (m ²)	3500		

Construită în anul 1973, 4 camere, anexe, vie și pomi fructiferi, teren 3500 mp (posibilitate de parcelare), fântână + apă rețea, curent electric, 80 m acces stradă Mihai Eminescu.

Nota: Aceasta comparabila a fost verificata telefonic, s-au confirmat informatiile din anunt.

Comparabila 2: <https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/casa/casa-la-tara/anunt/vand-casa-batranesca-in-sat-zapodeni-jud-vaslui/d90522h86h31746g18gh1ged935dh6i1.html>

romimo.ro

Contul meu



Agenții imobiliare

+ Adaugă anunț

Caută anunțuri...

Toate județele




Toate categoriile



Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Case de vanzare / Casa la tara

Vând casă bătrânescă în sat Zăpodeni, jud. Vaslui

90 000 RON
negociabil 293 EUR/m²

Vaslui, Zăpodeni  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din: 5/10/2025 4:55:57 PM



☑ Telefon validat



Anca Mercas Mercas


Vezi toate anunțurile

0741627695

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

 Adaugă fișier ?

 Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila	60 m ²
Numar camere	4 camere

Descriere

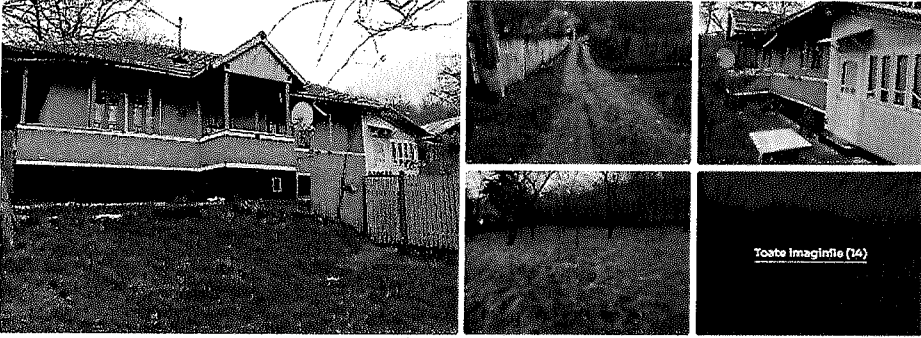
Casa este formată din 2 camere principale, 2 paravane, 1 magazie, beci. Dispune de anexe gospodărești: atelier și magazie exteroară. Alte facilitati: alimentare cu apă curentă în curte, asfalt la cca. 150 m. Preț negociabil. .

Nota: Aceasta comparabila a fost verificata telefonic, s-au confirmat informatiile din anunt.

Comparabila 3: <https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-cu-aer-de-vacanta-com-zapodeni-jud-vaslui-IDD1fj>

storia De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere Contul meu Adaugă anunț

[Inapoi](#) Distribuie Salvoază



Casa cu aer de vacanta com ZAPODENI Jud Vaslui

25 500 €

425 €/m²

Zapodeni, Zapodeni, Vaslui

Publicitate
 Acoperite pentru anunț

Nechita Cristian

Anunț proprietar

☎ 0744 647 802

Nume*

Email*

Case de vânzare

Suprafață utilă:	60 m ²
Numărul de camere:	3
Tip clădire:	singur în curte
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	privat
Chirie:	fără informații
Tip încălzire:	șofor
Informații suplimentare:	beci

Detalii clădire

Numar de etaje:	un nivel
Anul construcției:	1935
Materiale de construcție:	altui
Tip șemuri:	lemn
Tip acoperiș:	oblic
Acoperiș:	digla
Tip mansardă:	rare
Siguranță:	zona împrejurată

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m ²):	5000 m ²
Localizare:	rurala
Împrejurimi:	padure
Tip gard:	lemn
Tip acces:	păvăț
Medii:	<input checked="" type="checkbox"/> cablu tv <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> internet <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă



Sediu social: Str. Eugen Barbu, Nr. 8, Jud. Vaslui
Nr. Reg. Com. J37/726/2008, CUI 24478135
Tel: 0745.973.930, 0729.066.206
E-mail: certeval@gmail.com
certeval@yahoo.ro

Descriere

Casa taraneasca cu 3 camere si hol.
Utilitati : Curent electric, apa curenta.
Fantana +hidrofor
Acces auto
Dependinte: Bucatarie vera ; sura ; beci ; hambar;
Casa este incalzita cu sobe
Proprietatea detine 3 zone de gradina , 2 zone de livada si 2 plantatii vie . Tot
pamantul mentionat se afla intr-o singura bucata langa casa.
Separat de proprietate se poate achizitiona si teren arabii. Preturi
negociabile

Mai puțin ^

ID: 9276491

 Raportează

Nota: Aceasta comparabila a fost verificata telefonic, s-au confirmat informatiile din anunt.

5. Grila de calcul – Abordarea prin cost

Locuinta cu regim de inaltime P								
Proprietar:		PRIMARIA COMUNEI ZAPODENI						
Denumire și adresă obiectiv:		C1 - Locuinta cu regim de inaltime P, amplasata in sat Zapodeni, com. Zapodeni, jud. Vaslui						
An PIF:		1970						
Data evaluării:		12.05.2025						
Arie construita parter		Ac (mp)= 79.00 mp		->conform documente				
Arie construita desfasurata		At (mp)= 79.00 mp		->conform documente				
SURSA COSTURI DE INLOCUIRE								
Costuri de Reconstructie – Costuri de Inlocuire – Cladiri rezidentiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL Bucuresti 2009, Copyright © ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)								
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Arie Ac / Acc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Indice actualizare 2024-2025	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	J=CxDxExF
					0.983	0.965		
Infrastructura								
1	FUNSTRPA	79.00	705.4	55,726.8	0.983	0.965	2.2331	118,046.1
Total								118,046.1
Acoperis								
1	INVTL	79.00	340.4	26,891.6	0.983	0.965	2.1078	53,768.4
Total								53,768.4
Finisaj interior								
2	FINPA	79.00	486.1	38,401.9	0.983	0.965	2.7653	100,733.9
Total								100,733.9
Instalatie electrica								
1	Instalatie electrica și 3 sobe	79.00	65.0	5,135.0	0.983	0.965	4.6200	22,504.2
Total								22,504.2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								295,053 lei
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/mp)								3,735 lei
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei) (ajustat pe baza coeficientului pentru diferenta de costuri constructii dintre zone. Estimat la 15% din								250,795 lei
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/mp) (ajustat pe baza coeficientului pentru diferenta de costuri constructii dintre zone. Estimat la 15%								3,175 lei
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								240,752 lei
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/mp)								2,668 lei
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de inlocuire brut CIB	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată				
1	Structura	118,046	68.75%	36,889				
2	Finisaje	100,734	91.67%	8,394				
3	Instalatii	22,504	91.67%	1,875				
4	Acoperis	53,768	68.75%	16,803				
Total cost cu tva (lei)		295,053		63,962				
Total cost cu tva (lei/mp)		3,735		810				
Total cost fara tva (lei)		247,943		53,749 lei				
Total cost fara tva (lei/mp)		3,139		680 lei				
Depreciere functionala		53,749.5	15%	45,687.0				
Depreciere economica		45,687.0	15%	38,834 lei	7,616 €	0.000		
Teren intravilan				43,854 lei	8,600 €			
Valoare totala proprietate				43,854 lei	16,216 €			



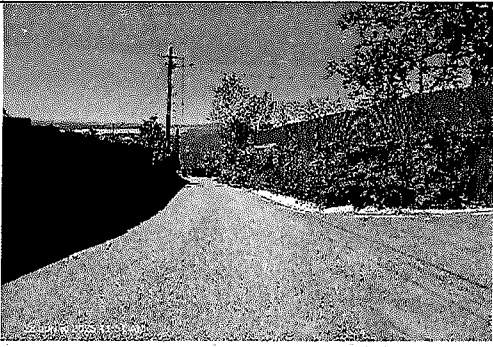
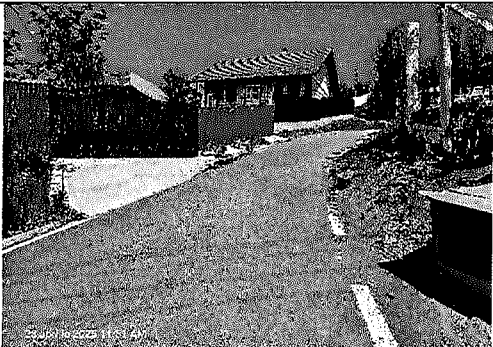

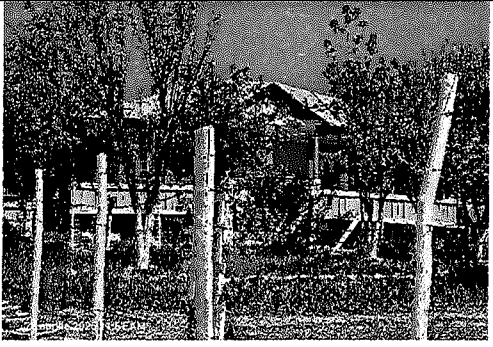


Sediu social: Str. Eugen Barbu, Nr. 8, Jud. Vaslui
 Nr. Reg. Com. J37/726/2008, CUI 24478135
 Tel: 0745.973.930, 0729.066.206
 E-mail: certeval@gmail.com
 certeval@yahoo.ro

Locuinta cu regim de inaltime P								
Proprietar:		PRIMARIA COMUNEI ZAPODENI						
Denumire și adresă obiectiv:		C2 - Anexa cu regim de inaltime P, amplasata in sat Zapodeni, com. Zapodeni, jud. Vaslui						
An PIF:		1970						
Data evaluării:		12.05.2025						
Arie construita parter		Ac (mp)= 10.00 mp		->conform documente				
Arie construita desfasurata		At (mp)= 10.00 mp		->conform documente				
SURSA COSTURI DE INLOCUIRE								
Costuri de Reconstructie – Costuri de Inlocuire – Cladiri rezidentiale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL Bucuresti 2009, Copyright © ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)								
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Arie Ac / Acd (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Indice actualizare 2024-2025	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	J=CxDxE/F
					0.983	0.965		
Structura								
1	MAGLECAR	10,00	160,0	1,600,0	0,983	0,965	2,5569	3,880,7
Total								3,880,7
Acoperis								
1	INVFAAZB	10,00	22,5	225,0	0,983	0,965	3,3067	705,8
Total								705,8
Total								4,586,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								4,587 lei
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/mp)								459 lei
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei) (ajustat pe baza coeficientului pentru diferenta de costuri constructii dintre zone. Estimat la 15% din								3,899 lei
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/mp) (ajustat pe baza coeficientului pentru diferenta de costuri constructii dintre zone. Estimat la 15%								390 lei
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								3,276 lei
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/mp)								328 lei
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată				
1	Structura	3,881	84,62%	597				
4	Acoperis	706	84,62%	109				
Total cost cu tva (lei)		4,587		706				
Total cost cu tva (lei/mp)		459		71				
Total cost fără tva (lei)		3,854		593 lei				
Total cost fără tva (lei/mp)		385		59 lei				
Depreciere functionala		593,0	15%	504,0				
Depreciere economica		504,0	15%	428 lei				84 €

6. Anexa localizare proprietate



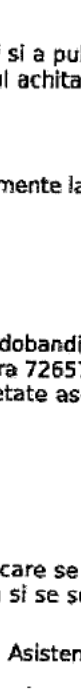
7. Anexa fotografii proprietate

	
<p>Zona de amplasare</p>	
	
<p>Proprietate evaluata</p>	
	
<p>Proprietate evaluata</p>	

8. Anexa documente



extras cf.p

Teren par. 1 (Casa Petrică) 



100164305267

Inchere Nr. 71077 / 15-11-2018



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

Dosarul nr. 71077 / 15-11-2018

INCHEIERE Nr. 71077

Registrator: MIRELA COJOCARU

Asistent: CATALINA FLOREA

Asupra cererii introduse de UAT ZAPODENI domiciliat în - privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
- Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 25/28-06-2018 emis de CONSILIUL LOCAL ZAPODENI + ANEXA NR. 1;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere



extras cf.p

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 72657
- se înscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE (domeniul privat) mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNA ZAPODENI, sub B.1 din cartea funciara 72657 UAT Zapodeni;
- se notează condiția suspensivă de prezentare a actului de proprietate asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 72657 UAT Zapodeni;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA ZAPODENI
BRUTARU DANIEL-GEORGE

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

19-11-2018

Registrator,

MIRELA COJOCARU

Asistent Registrator,





*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Teren p.1 (Casa Potora cl)



100064305262

Incheiere Nr. 71077 / 15-11-2018



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

Dosarul nr. 71077 / 15-11-2018

INCHEIERE Nr. 71077

Registrator: MIRELA COJOCARU

Asistent: CATALINA FLOREA

Asupra cererii introduse de UAT ZAPODENI domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.HOTARAREA NR.25/28-06-2018 emis de CONSILIUL LOCAL ZAPODENI+ ANEXA NR.1;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 72657
- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE (domeniul privat) mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA ZAPODENI, sub B.1 din cartea funciara 72657 UAT Zapodeni;
- se noteaza conditia suspensiva de prezentare a actului de proprietate asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 72657 UAT Zapodeni;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA ZAPODENI

BRUTARU DANIEL-GEORGE

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

Data soluționării,

19-11-2018

Registrator,

MIRELA COJOCARU

Asistent Registrator,

CATALINA FLOREA

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72657 Zapodeni

Nr. cerere	71077
Ziua	15
Luna	11
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zapodeni, Jud. Vaslui

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	72657	1.929	Teren împrejmuit; Inscriere provizorie teren pozitia nr. 1 conform HCL Zapodeni nr. 25 din 28.06.2018

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
71077 / 15/11/2018		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.25, din 28/06/2018 emis de CONSILIUL LOCAL ZAPODENI+ ANEXA NR. 1;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE(domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA ZAPODENI	A1 / B.2
B2	se noteaza conditia suspensiva de prezentare a actului de proprietate	A1

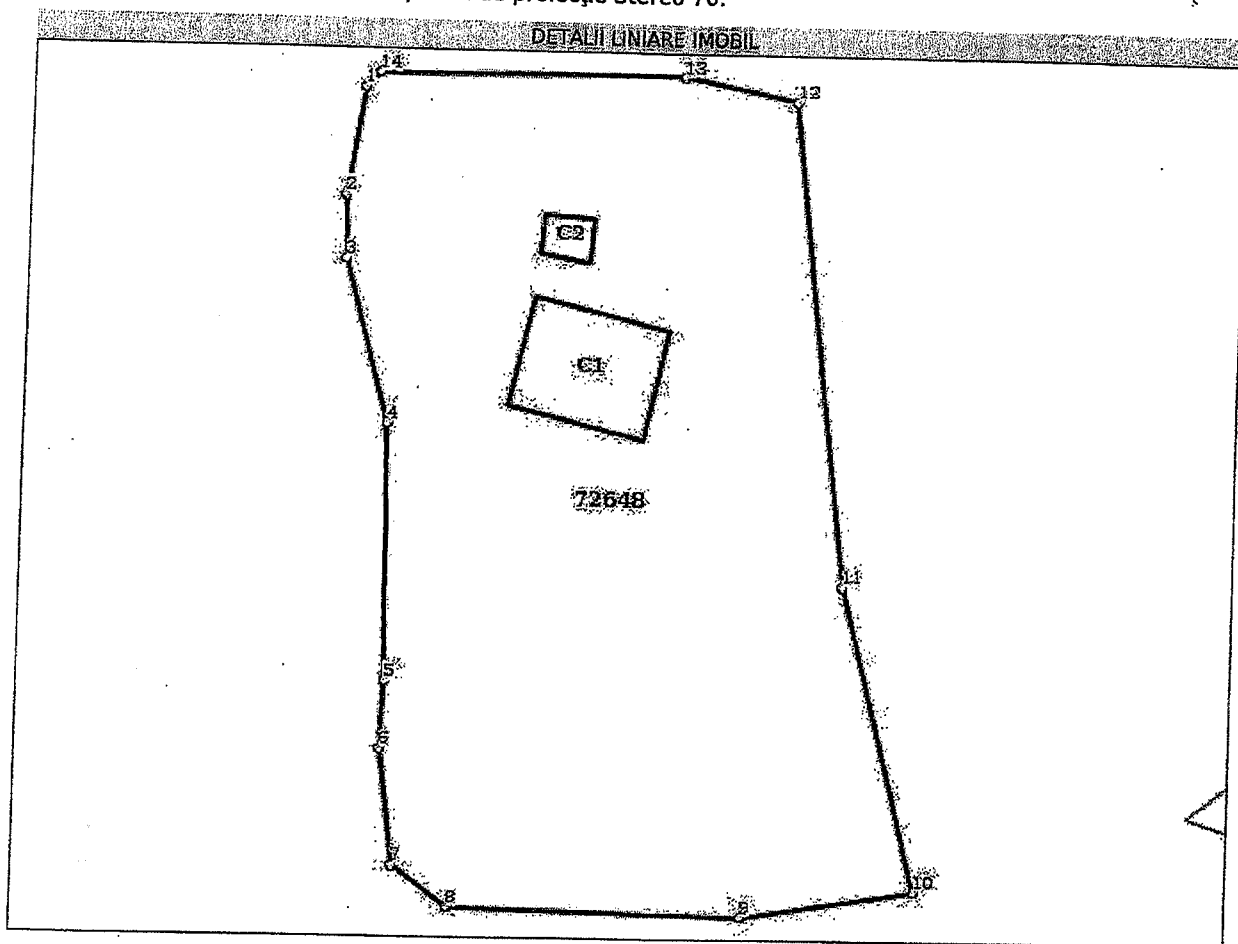
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
72657	1.929	Inscriere provizorie teren pozitia nr. 1 conform HCL Zapodeni nr. 25 din 28.06.2018

* 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	936	-	-	-	
2	arabil	DA	993	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	72657-C1	construcții de locuințe	79	Fara acte	S. construita la sol:79 mp;
A1.2	72657-C2	construcții anexa	10	Fara acte	S. construita la sol:10 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.708

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	4.372
3	4	11.881
4	5	18.149
5	6	4.724
6	7	8.145
7	8	4.949
8	9	20.86
9	10	12.465
10	11	21.986
11	12	34.278
12	13	8.158
13	14	21.745
14	1	1.496

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
19-11-2018

Asistent Registrator,
CATA IMA FLOREA

Referent,

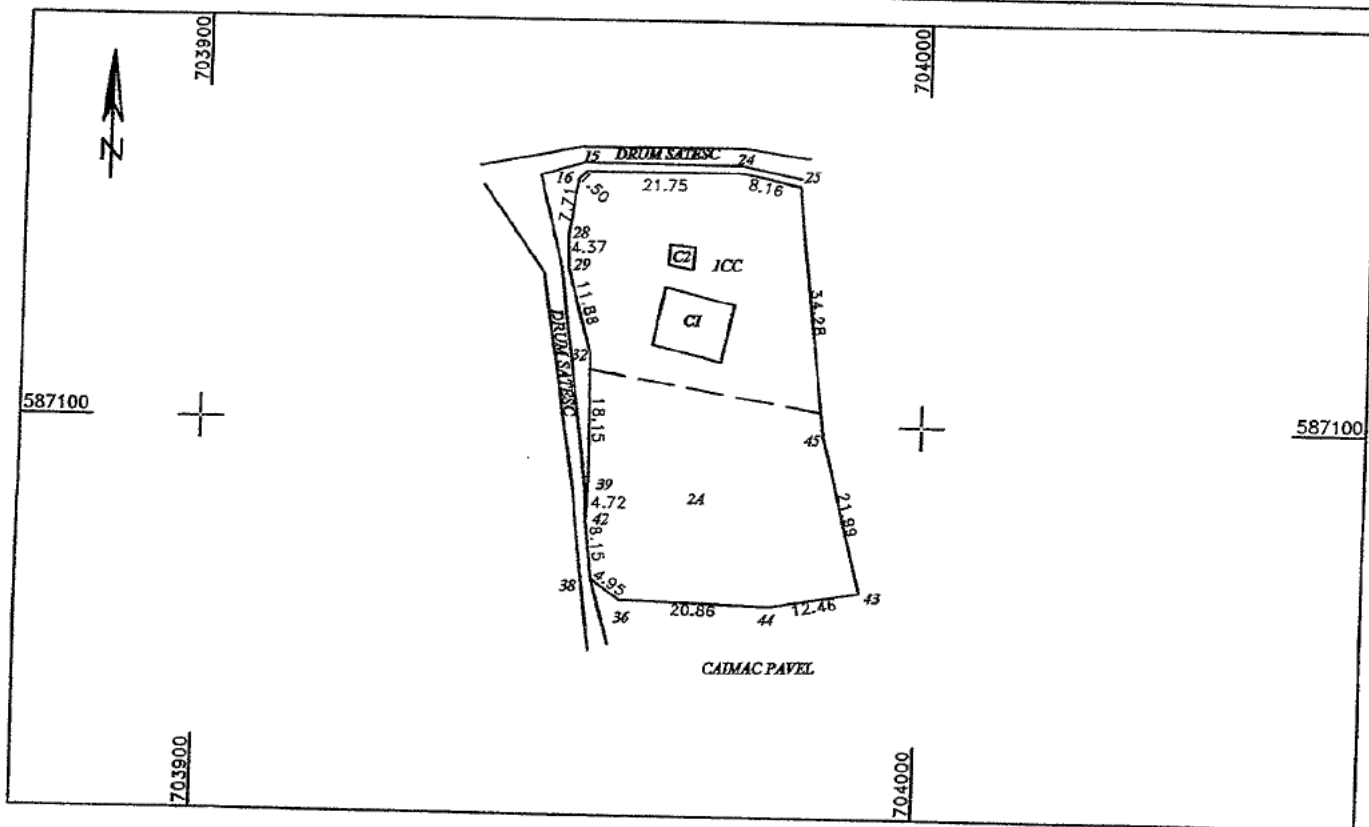
Data eliberării,
/ /

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	
72657	1929	sai Zapodeni, comuna Zapodeni, judetul Vaslui
		Teren pozitia nr. 1

Cartea funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
72672	ZAPODENI



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata(mp)	Mentii
1	CC	936	Teren imprejmuit
2	A	993	Teren imprejmuit
Total		1929	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	79	Locuinta fara acte
C2	CA	10	Anexa fara acte
Total		89	

Suprafata totala masurata a imobilului = 1929 mp

Suprafata din act = 1929 mp

Executant ing. dipl. Brutaru Daniel George

Inspector

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

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

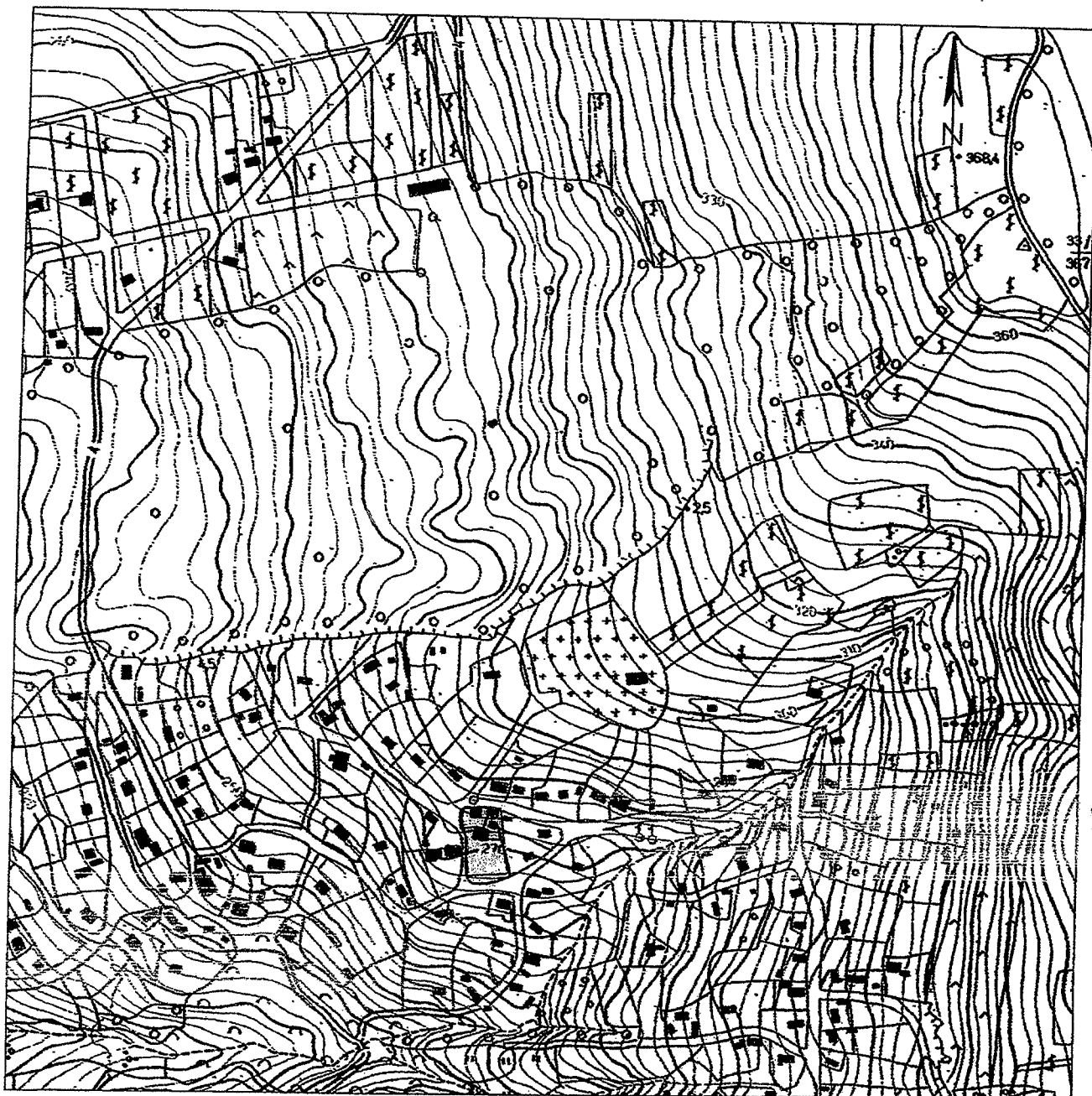
Semnatura

Pc

I



PLAN INCADRARE IN ZONA
scara 1 : 5000
L-35-44-C-b-3-IV



LEGENDA



Amplasament corp de proprietate