



HOTĂRÂREA NR. 180

privind constituirea dreptului de suprafață asupra suprafeței de 108 mp, parte din imobilul-teren ce aparține domeniului privat al municipiului Vaslui, identificat cadastral cu NC 87398, situat în str. Călugăreni FN, în favoarea domnului Croitoru Sebastian

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VASLUI

Având în vedere:

- Solicitarea nr. 67052 din 09.04.2025, a domnului Croitoru Sebastian;
- Referatul de aprobare nr.78244/20.05.2025 al Primarului municipiului Vaslui;
- Raportul de specialitate nr.78246/20.05.2025 al compartimentului Patrimoniu;
- Rapoartele cu avizele comisiilor pe domenii de specialitate ale consilierilor locali;
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Vaslui nr.67/25.04.2024 *privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Vaslui a unor imobile-terenuri*;
- Prevederile art.15, lit. „e” și ale art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii cadastrului și publicității imobiliare, nr.7/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile cap.VI din Regulamentul de valorificare a bunurilor ce aparțin municipiului Vaslui, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Vaslui nr.111/2023.

În baza prevederilor art. 129 alin. 2 lit. "c" , alin. 6 lit. "b" și ale art. 139 alin. 3 lit. "g" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață asupra suprafeței de 108 mp, parte din imobilul -teren ce aparține domeniului privat al municipiului Vaslui, identificat cadastral cu NC 87398, situat în str. Călugăreni FN, în favoarea domnului Croitoru Sebastian, imobil având datele de identificare prevăzute în Anexa nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă contravaloarea prestației anuale, în cuantum de 1864 lei, stabilită în baza raportului de evaluare, ce constituie Anexa nr.2 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Dreptul de suprafață prevăzut la art.1 din prezenta, se constituie pe o perioadă de 10 (zece) ani.

Art.4. Cheltuielile ocazionate de procedura constituirii dreptului de suprafață și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de beneficiarul dreptului de suprafață.

Art.5.(1) Se împuternicește Primarul municipiului Vaslui să semneze contractul de suprafață al terenului evidențiat la Art.1.

(2) Sumele încasate din derularea contractului de suprafață vor constitui venit la bugetul local al municipiului Vaslui.

Art.6. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, Compartimentului Patrimoniu, Direcției de Impozite și Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului.

Art.7. Hotărârea intră în vigoare conform art.199 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Câte un exemplar se va comunica:

- Instituției Prefectului -județul Vaslui;
- Primarului Municipiului Vaslui;
- Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism
- Compartimentului Patrimoniu;
- Direcției de Impozite și Taxe Locale;
- Domnului Croitoru Sebastian.

Vaslui, 29.05.2025

Președinte de ședință,
Consilier,
prof. Vîrlan Luminița- Mihaela



Secretar General,
Jrs. Eduard Lăcătușu

Total consilieri locali		23
Prezenți		23
Vot	Pentru	22
	Împotrivă	0
	Abțineri	1

Tabel cuprinzând datele de identificare ale terenului ce aparține
domeniului privat al municipiului Vaslui asupra căruia se constituie
dreptul de suprafață și valoarea prestației acestuia

Nr. crt.	Beneficiar	Adresă teren solicitat	Suprafață teren mp	NC	Valoare teren eur/mp	Valoare prestație lei/an	Observ.
1.	Croitoru Sebastian	Str. Călugăreni FN	108	87398	86.7	1864	Anexa 1.1 Anexa 1.2

1 EURO = 4,9767 lei

Președinte de ședință,
Consilier,
prof. Vîrlan Luminița- Mihaela



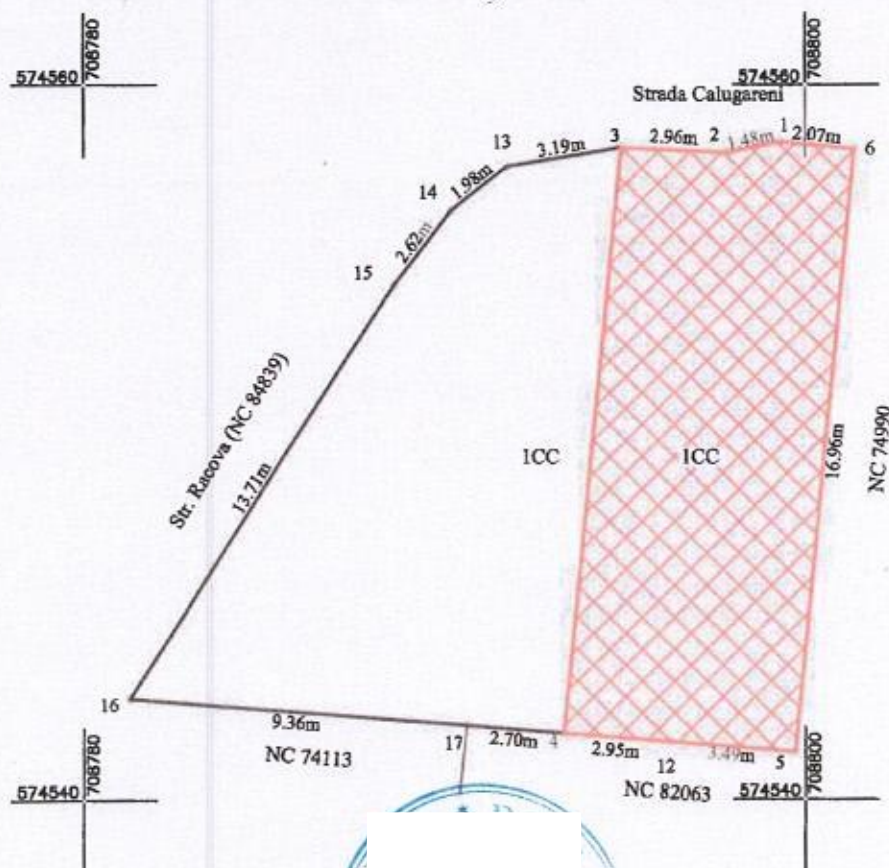
Secretar General,
Jrs. Eduard Lăcătușu



PLAN DE SITUAȚIE
SCARA 1:200

Anexa 1.1 la HCL nr. 180 /29.05.2025

Nr. Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
87398	234	Intravilan - Mun. Vaslui, str. Calugareni FN Jud. Vaslui
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
87398		VASLUI



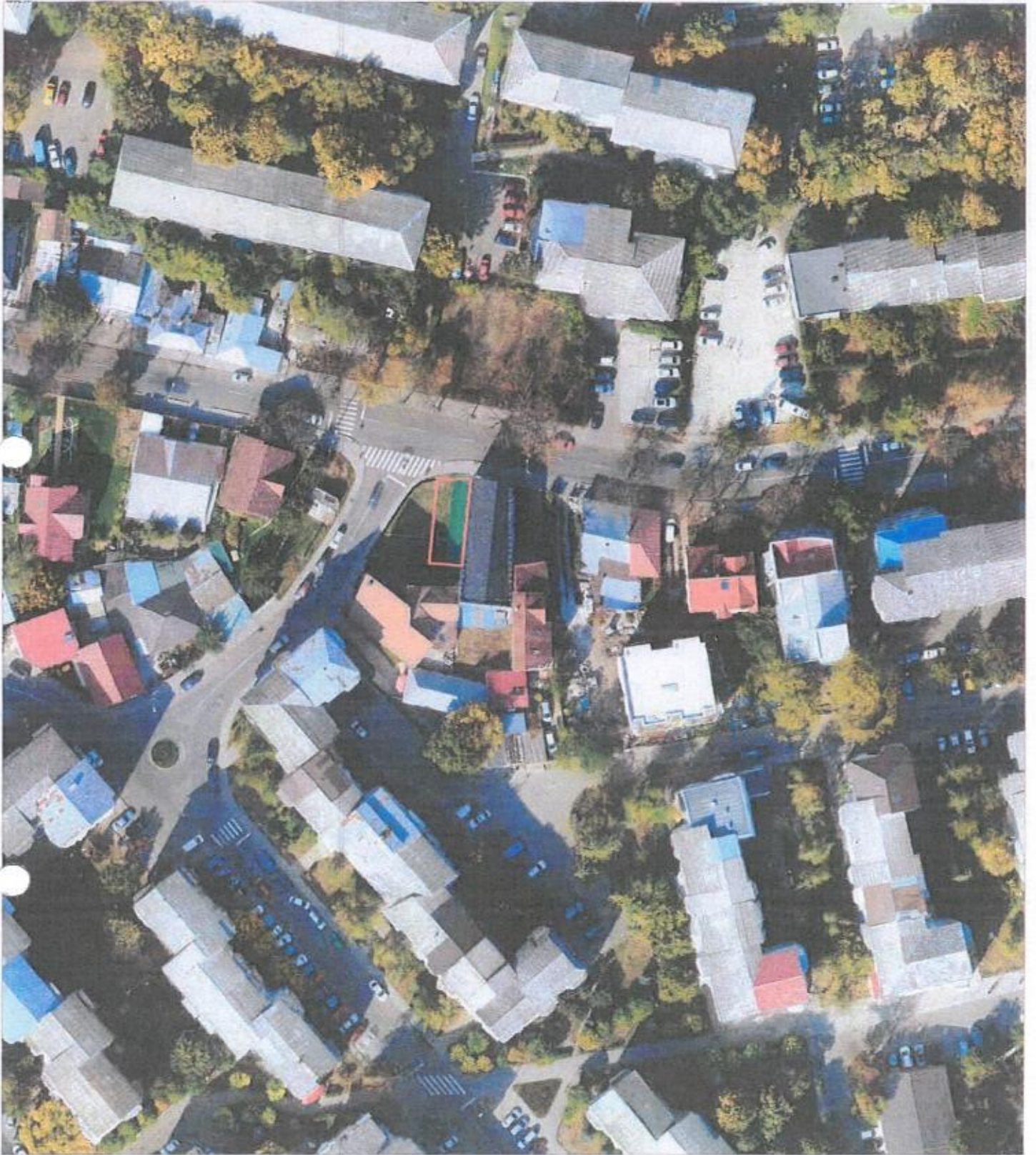
Președinte de ședință,
Consilier,
prof. Virlean Luminița Mihaela

Secretar General,
Jrs. Eduard Lăcătușu

☒ S = 108mp - propus pentru suprafață

Executant:
SC Euroest Urban Planning SRL
RO-B-J 2959
Chimu Adrian
RO-VS-F 0174

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
Scara 1:1000



Amplasament





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

Nr. cerere 30930
Ziua 13
Luna 05
Anul 2024

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 87398 Vaslui

Cod verificare
100167209337



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vaslui, Str CALUGARENI, Nr. FN, Jud. Vaslui

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	87398	234	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30930 / 13/05/2024		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 67, din 25/04/2024 emis de Consiliul Local Vaslui; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 72490, din 07/05/2024 emis de Primaria Municipiului Vaslui;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE - domeniul privat-, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL VASLUI , CIF:3337532		

C. Partea III. SARCINI .

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

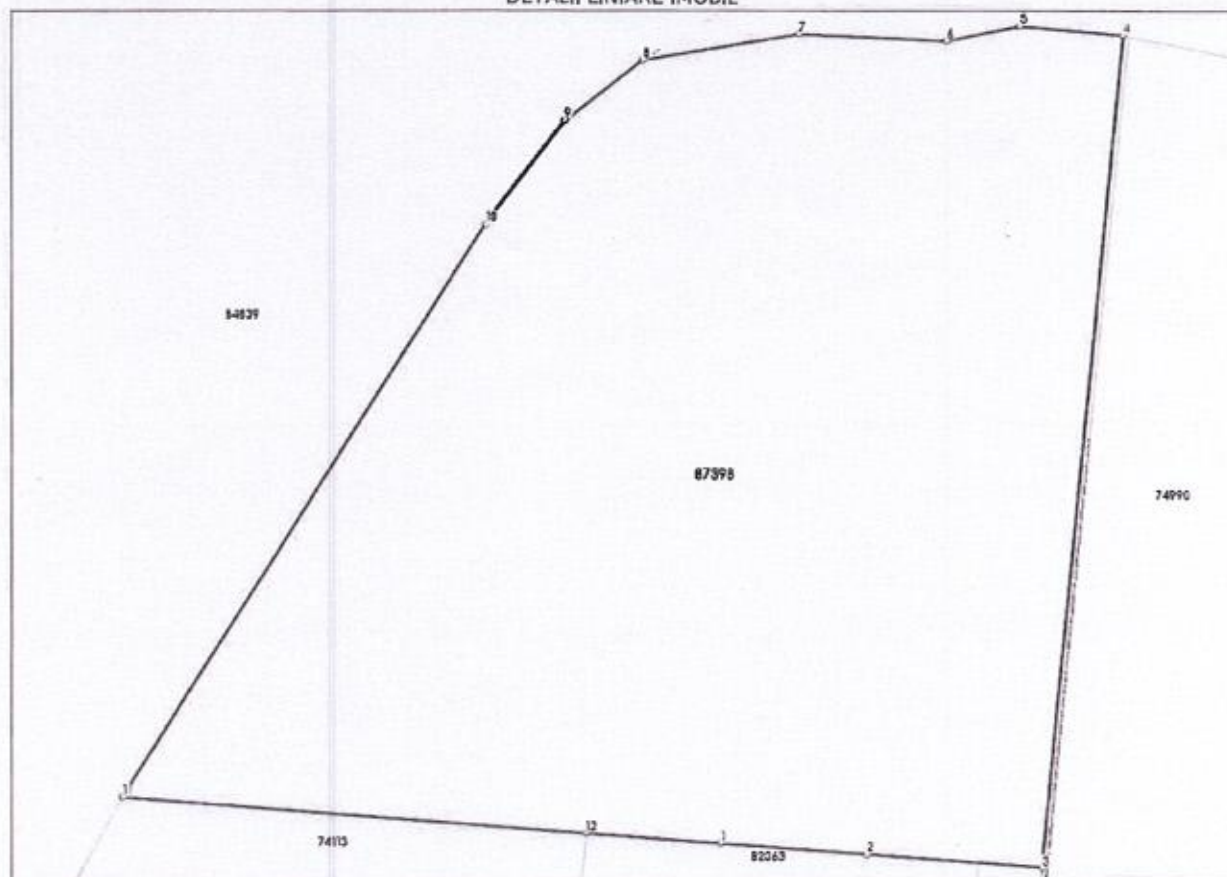
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
87398	234	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	234	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.954
2	3	3.487
3	4	16.962
4	5	2.075
5	6	1.479
6	7	2.957

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	3.185
8	9	1.979
9	10	2.618
10	11	13.706
11	12	9.364
12	1	2.698

** 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,
14-05-2024

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
TUDORA TUDURACHE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Președinte de ședință,
Consilier,
prof. Virlean Luminița Mihaela

Secretar General,
Jrs. Eduard Lăcătușu



24-106070-PVS Prim. Mun. Vaslui 03.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
- Teren intravilan 234 mp-

Mun.Vaslui, Str. Calugareni, FN, Jud.Vaslui, NC 87398



PROPRIETAR: UAT VASLUI
CLIENT: UAT VASLUI
UTILIZATOR: UAT VASLUI

Data evaluării: **August 2024**

Nr. inreg. 1217/09.08.2024

Expert Evaluator : **ing. Butuc Lucian**

Membbru titular ANEVAR, legitimație nr.18132

Tel: 0753 700 856



Raportul de evaluare nu poate fi copiat, folosit în alte scopuri decât cel declarat și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului

CUPRINS

1. TERMENI DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII
 - 1.1 Identificarea și competența evaluatorului
 - 1.2 Identificarea clientului și a orărilor utilizatori desemnați
 - 1.3 Scopul evaluării
 - 1.4 Identificarea activului supus evaluării
 - 1.5 Tipul valorii
 - 1.6 Data evaluării
 - 1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
 - 1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate
 - 1.9 Ipoteze și ipoteze speciale
 - 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
 - 1.11 Declararea conformității de evaluare cu SEV
 - 1.12 Descrierea raportului
 - 1.13 Riscul de garanție
2. PREZENTAREA DATELOR
 - 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică
 - 2.2 Identificarea componentelor nonimobiliare
 - 2.3 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate
 - 2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren
 - 2.5 Date privind impozitele și taxele
 - 2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
 - 2.7 Concluziile analizei proprietății
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE
 - 3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței
 - 3.2 Analiza cererii solvabile
 - 3.3 Analiza ofertei competitive
 - 3.4 Analiza echilibrului
 - 3.5 Considerente privind cea mai bună utilizare
 - 3.6 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață
4. EVALUAREA
 - 4.1 Valoare teren
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
6. DOCUMENTE DE PROPRIETATE, COMPARABILE

Corecții aplicate:

Corecția pentru ofertă

S-au corectat toate comparabilele cu -10% pentru oferta având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare. După investigațiile făcute de evaluator, s-a ajuns la concluzia ca marja de negociere în zonă este de cca 10% pentru acest tip de proprietate rezidențială.

Drept de proprietate

Nu s-au aplicat corecții.

Restricții legale

Nu s-au aplicat corecții.

Condiții de finanțare

Nu s-au aplicat corecții.

Condiții de vânzare

Nu s-au aplicat corecții.

Condiții de piață

Nu s-au aplicat corecții.

Localizare

Comparabilele A s-a corectat cu 30%, comparabila B s-a corectat cu 20% iar comparabila C s-a corectat cu 25 % deoarece se afla într-o zonă mai periferică decât proprietatea subiect.

Caracteristici fizice – dimensiune teren

Comparabilele A și C s-au corectat cu -5% iar comparabila B s-a corectat cu -10%

Caracteristici fizice – forma (raport dimensiuni) și front la stradă

Comparabila B s-a corectat cu 5% iar comparabila C s-a corectat cu 10%.

Caracteristici fizice - topografie

Nu s-au aplicat corecții.

Caracteristici fizice – construcții demolabile

Nu s-au aplicat corecții.

Utilități disponibile

Nu s-au aplicat corecții.

Zonarea

Nu s-au aplicat corecții.

Cea mai bună utilizare

Nu s-au aplicat corecții.

După aplicarea tuturor corecțiilor, am ales Comparabila cu corecția totală brută procentuală cea mai mică, astfel rezultând **Comparabila A cu 36.5%**.

Preț teren = 86.7 € / mp (pret cu TVA)



5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piață a proprietății subiect s-a determinat în conformitate STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2024 care include: Standardul Internațional de Evaluare, SEV 100– Cadrul general, SEV 103– Raportarea evaluării, Standardul SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară, prin aplicarea metodei costului de înlocuire, singura relevantă.

Criteriile prin care un evaluator ajunge la valoarea finală sunt adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Scopul prezentului raport îl reprezintă estimarea valorii de piață a bunului mobil pentru informarea proprietarului asupra valorii conform codului fiscal și a legislației în vigoare, în vederea impozitării.

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

- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb RON/EUR considerat este de **1Euro = 4,9767 RON**;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și apredierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **august 2024**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai jos nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

Valoare de piață:

Teren intravilan 234mp, Mun.Vaslui, Str.Calugareni, Jud.Vaslui, NC 87398

Val.prorietate imobiliară = 100.971 Ron = 20.288 Euro
(valoarea include T.V.A.)

Președinte de ședință,
Consilier,
prof. Virlian Luminița Mihaela

Secretar General,
Jrs. Eduard Lăcătușu

Evaluator
BUTUC LUCIAN

