



HOTĂRÂREA NR. 41

privind aprobarea schimbului imobiliar de terenuri în vederea realizării unui drum public care să asigure accesul la proprietăți, pentru cetățenii domiciliați pe strada Pădurii din Municipiul Vaslui

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VASLUI,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 45073 / 11.02.2026 al Primarului Municipiului Vaslui;
 - Raportul nr. 45076 / 11.02.2026 al Compartimentului Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Vaslui;
 - Rapoartele cu avizele comisiilor pe domenii de specialitate ale consilierilor locali;
 - Prevederile art. 1763 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Vaslui nr. 351 / 27.11.2025 privind aprobarea inițierii procedurilor în vederea realizării unor schimburi de imobile-terenuri;
- În baza prevederilor art. 129, alin. (1), completate de prevederile alin. (2) lit. c) respectiv de prevederile alin. (6), lit. b) și în temeiul art. 139 alin. (3), lit. g) coroborate cu prevederile art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușesc rapoartele de evaluare a proprietăților imobiliare nr. 1299/16.11.2025, înregistrat la Primăria Municipiului Vaslui sub nr. 132512 / 17.11.2025, nr. 1301 / 16.11.2025 înregistrat la Primăria Municipiului Vaslui sub nr.132518 / 17.11.2025, respectiv nr. 1302 / 16.11.2025, înregistrat la Primăria Municipiului Vaslui sub nr. 132517 / 17.11.2025, ce reprezintă Anexele nr. 1, nr. 2 respectiv nr. 3, parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. 2. Se aprobă efectuarea schimbului imobiliar de terenuri, necesar realizării unui drum public care să asigure accesul la proprietăți, pentru cetățenii domiciliați pe strada Pădurii din Municipiul Vaslui, astfel:

- proprietarii Vechiu Margareta și Vechiu Constantin-Ioan cedează terenul în suprafața de **643 mp** situat pe strada Ștefan Ciobotărașu, nr. 21, Municipiul Vaslui format din suprafața de **468 mp** având categoria de folosință curți construcții, nr. Carte funciară 88258 și suprafața de **175 mp** având categoria de folosință curți construcții, care urmează să fie dezmembrat din terenul în suprafață totală de 6220 mp, nr. Carte funciară 88257 și primesc terenul în suprafață de **643 mp**, categoria de folosință curți construcții, nr. Carte

funciară 87768 situat pe str. Pădurii FN, Municipiul Vaslui, aparținând domeniului privat al Municipiului Vaslui;

- Municipiul Vaslui cedează terenul în suprafață de **643 mp**, categoria de folosință curți construcții, nr. Carte funciară 87768 situat pe str. Pădurii FN, Municipiul Vaslui, aparținând domeniului privat al Municipiului Vaslui și primește terenul în suprafața de **643 mp** situat pe strada Ștefan Ciubotărașu, nr. 21, Municipiul Vaslui format din suprafața de **468 mp** având categoria de folosință curți construcții, nr. Carte funciară 88258 și suprafața de **175 mp** având categoria de folosință curți construcții, care urmează să fie dezmembrat din terenul în suprafață totală de 6220 mp, nr. Carte funciară 88257;

Art. 3. Schimbul imobiliar de terenuri, aprobat potrivit art. 2, se va realiza fără plăți compensatorii între părți, cele două terenuri având valori de piață identice.

Art. 4. Pentru terenul dobândit de către Municipiul Vaslui, ca urmare a schimbului imobiliar, aprobat potrivit art. 1, se va demara ulterior procedura atestării în domeniul public al Municipiului Vaslui.

Art. 5. Se împuternicește Primarul Municipiului Vaslui să semneze actul notarial de schimb.

Art. 6. Toate cheltuielile ocazionate de realizarea schimbului imobiliar de terenuri, aprobat potrivit art. 1, vor fi suportate de Municipiul Vaslui.

Art. 7. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciului Cadastru, Agricultură și Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu și Direcției Generale Economice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Vaslui.

Art. 8. Hotărârea intră în vigoare conform art. 199 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/03.07.2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Câte un exemplar se va comunica:

- Instituției Prefectului-județul Vaslui;
- Primarului Municipiului Vaslui;
- Serviciului Cadastru Agricultură și Patrimoniu;
- Direcției Generale Economice;
- doamnei Vechiu Margareta;
- domnului Vechiu Constantin-Ioan.

Vaslui, 19.02.2026

Președinte de ședință,
Consilier,
Ing. Neacșu Daniel



Secretar General,
Eduard Lăcătușu

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

Patru
✓

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
- Teren intravilan 643 mp-

Mun.Vaslui, Str.Padurii, FN, Jud.Vaslui, NC 87768



PROPRIETAR: *MUNICIPIUL VASLUI*
CLIENT: *MUNICIPIUL VASLUI*
UTILIZATOR: *MUNICIPIUL VASLUI*

Data evaluării: **Noiembrie 2025**

Nr. inreg. 1299/16.11.2025

Expert Evaluator : **ing. Butuc Lucian**

Membru titular ANEVAR, legitimație nr.18132

Butuc Lucian
Expert nr. 28832
Membri ANEVAR

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



25-132512-PVS Prim. Mun. Vaslui 17.11.2025

Corecții aplicate:

Corecția pentru ofertă

S-au corectat toate comparabilele cu -5% pentru oferta având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare. După investigațiile făcute de evaluator, s-a ajuns la concluzia că marja de negociere în zonă este de cca 10% pentru acest tip de proprietate cu forma neregulată și nefavorabil din punct de vedere al unei investiții.

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 plată

Nu s-au aplicat corecții.

Localizare

Comparabilele A și C s-au corectat cu -30%, deoarece se afla într-o zonă superioară proprietății subiect. Comparabila B s-a corectat cu -20%, pentru că proprietatea subiect se afla în centrul cartierului Gura Busteii, ceea ce face terenul mai atractiv față de investitor/dezvoltatori imobiliari.

Caracteristici fizice – dimensiune teren

Comparabila B s-a corectat cu -20%, deoarece suprafața terenului reprezintă un avantaj în ceea ce privește vânzarea, față de proprietatea subiect. Comparabilele A și C s-au corectat cu -5%, deoarece suprafața terenului este mai mare decât proprietatea subiect, dar mai mică față de Comparabila B.

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

Comparabilele A și C s-au corectat cu -26%, iar Comparabila B s-a corectat cu -25%, deoarece au deschiderea la stradă favorabilă față de proprietatea subiect, care are deschiderea la stradă de aproximativ 3m, sub noimele impuse de codul urbanistic din zonă.

Caracteristici fizice - topografie

Toate comparabilele s-au corectat cu -10%, deoarece au o topografie plană, ceea ce reduce costurile de construire cu cel puțin 20%.

Caracteristici fizice – construcții demolabile

Nu s-au aplicat corecții.

Utilități disponibile

Nu s-au aplicat corecții.

Zonare

Nu s-au aplicat corecții.

Cea mai bună utilizare

Nu s-au aplicat corecții.

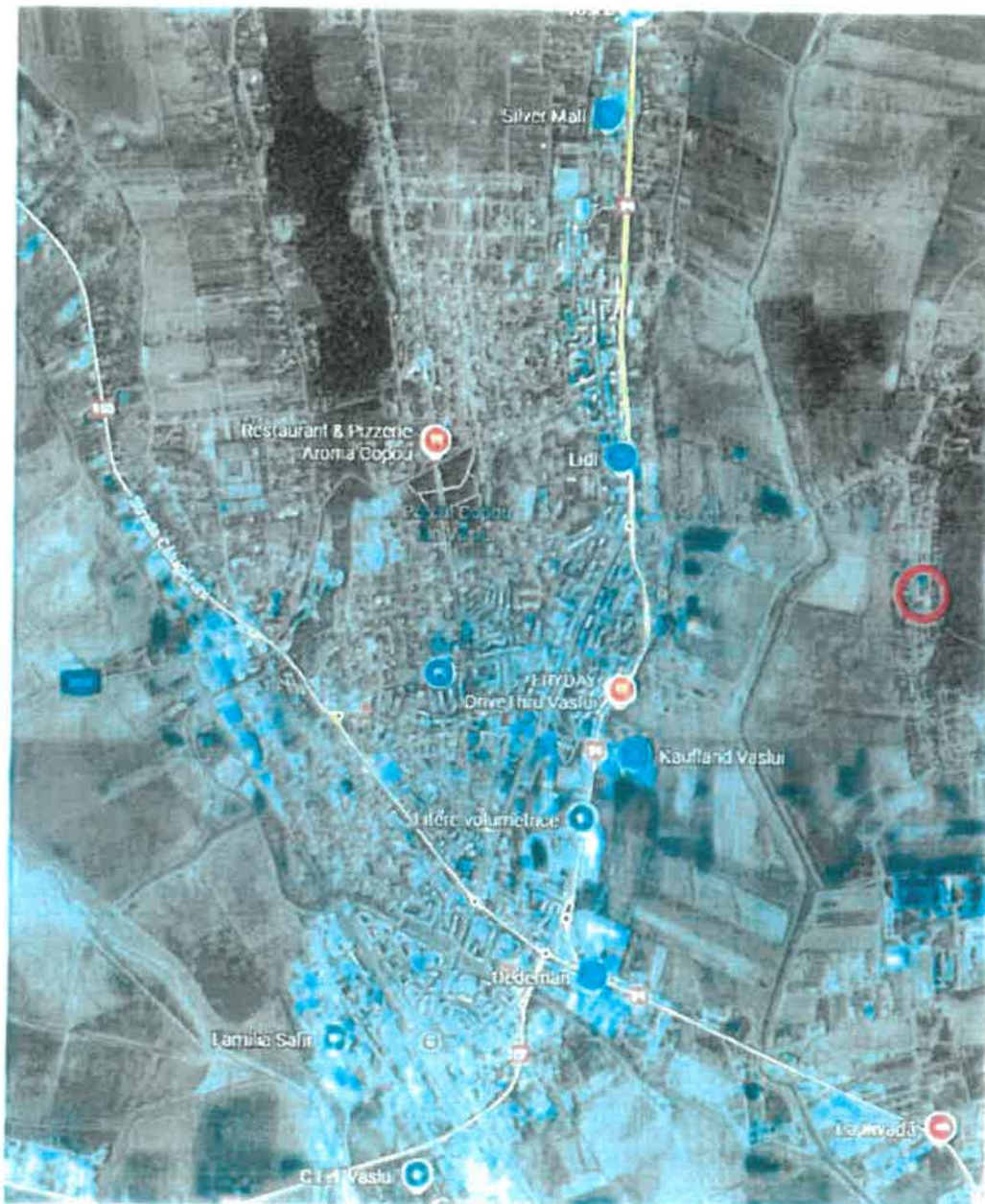
După aplicarea tuturor corecțiilor, am ales Comparabila cu corecția totală brută procentuală cea mai mică, astfel rezultând **Comparabila B cu 20%**.

Preț teren = 45,6 € / mp



6. DOCUMENTE DE PROPRIETATE, COMPARABILE

Localizare



Președinte de ședință,
Consilier
ing. Neacșu Daniel



Secretar General,
Eduard Lăcătușu



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
- Teren Intravilan 6220 mp-

Mun.Vaslui, Str.Stefan Ciubotarasu, Nr.21, Jud.Vaslui, NC 88257



PROPRIETAR: VECHIU MARGARETA si VECHIU CONSTANTIN-IOAN
CLIENT: MUNICIPIUL VASLUI
UTILIZATOR: MUNICIPIUL VASLUI

Data evaluării: **Noiembrie 2025**
Nr. înreg. 1301/16.11.2025
Expert Evaluator : **ing. Butuc Lucian**
Membru 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



25-132518-PVS Prim. Mun. Vaslui 17.11.2025

TABEL - COMPARATIA DIRECTA

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Gura Buzetii	Mocara Grecilor	Gura Buzetii	Cartier-Filisturi
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	6.220,00	760,00	1.000,00	628,00
PREȚ VÂNZARE EUR	56.800	56.800	84.000	42.000
Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație	€ 91,32	€ 74,74	€ 84,00	€ 66,88
0 TIP COMPARABILA				
Tip comparabilă		oferă prezenta	oferă prezenta	oferă prezenta
Corecția unitară sau procentuală		-5%	-5%	-5%
Corecție totală pentru tipul comparabil		-3,17	-3,00	-3,35
Preț corectat (EUR/mp)		60,22	57,00	63,74
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,22	€ 57,00	€ 63,74
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - zonă încluzând urbanizată	nu	nu	nu	nu
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - zonă încluzând urbanizată		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,22	€ 57,00	€ 63,74
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,22	€ 57,00	€ 63,74
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,22	€ 57,00	€ 63,74
5 CONDIȚII DE PLĂȚI				
Condiții ale plății	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale plății		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 60,22	€ 57,00	€ 63,74
6 LOCALIZARE				
Localizare	Gura Buzetii	Mocara Grecilor	Gura Buzetii	Cartier-Filisturi
Corecția unitară sau procentuală		-30,0%	-20,0%	-30,0%
Corecție totală pentru localizare		-€ 18,07	-€ 11,40	-€ 19,12
Preț corectat (EUR/mp)		€ 42,15	€ 45,60	€ 44,62
7 CARACTERISTICI FIZICE				
a) Mărimi (dimensiuni)				
Mărime (dimensiune)	6.220,00	760	1.000	628
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
b) Forme (raport dimensiuni) și front la stradă				
Formă (raport dimensiuni) și front la stradă	ner regulată	regulată	regulată	regulată
Corecția unitară sau procentuală	42 mt	21 mt	18 mt	20 mt
Corecție totală pentru forme și front		0%	0%	0%
Preț corectat (EUR/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
c) Topografie				
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie (planitate, altitudine etc.)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
d) Construcții demontabile				
Construcții demontabile	nu	nu	nu	nu
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru demontare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 42,15	€ 45,60	€ 44,62
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (electricitate / gaze / apă caldă / apă caldă / aer condiționat / etc.)	da / da / da / da / da	da / da / da / da / da	da / da / da / da / da	da / da / da / da / da
Corecția totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 42,15	€ 45,60	€ 44,62
9 ZONAREA				
Zonarea - destinația legată de permis	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 42,15	€ 45,60	€ 44,62
10 CEA MĂI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 42,15	€ 45,60	€ 44,62
Preț corectat (EUR/mp)				
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 18,07	-€ 11,40	-€ 19,12
Corecție totală brută	(procentual)	-30,0%	-20,0%	-30,0%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 18,07	€ 11,40	€ 19,12
Corecție totală brută	(procentual)	30,0%	20,0%	30,0%

Suprafața	6.220,00 mp
	€ 45,8 eur/mp
OPINIE (rotunjit)	283.632 eur
	231,8 non/mp
	1.442.618 ron

Curs Eur / Ron	€ 0,847
Data	16.11.2025

Corecții aplicate:

Corecția pentru ofertă

S-au corectat toate comparabilele cu -5% pentru oferta având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare. După investigațiile făcute de evaluator, s-a ajuns la concluzia că marja de negociere în zonă este de cca 10% pentru acest tip de proprietate cu forma neregulată și nefavorabil din punct de vedere al unei investiții.

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 plată

Nu s-au aplicat corecții.

Localizare

Comparabilele A și C s-au corectat cu -30%, deoarece se află într-o zonă superioară proprietății subiect. Comparabila B s-a corectat cu -20%, pentru că proprietatea subiect se află în centrul cartierului Gura Bustel, ceea ce face terenul mai atractiv față de Investitori/dezvoltatori imobiliari.

Caracteristici fizice – dimensiune teren

Comparabila B s-a corectat cu -20%, deoarece suprafața terenului reprezintă un avantaj în ceea ce privește vânzarea, față de proprietatea subiect. Comparabilele A și C s-au corectat cu -5%, deoarece suprafața terenului este mai mare decât proprietatea subiect, dar mai mică față de Comparabila B.

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

Comparabilele A și C s-au corectat cu -26%, iar Comparabila B s-a corectat cu -25%, deoarece au deschiderea la stradă favorabilă față de proprietatea subiect, care are deschiderea la stradă de aproximativ 3m, sub normele impuse de codul urbanistic din zonă.

Caracteristici fizice - topografie

Toate comparabilele s-au corectat cu -10%, deoarece au o topografie plană, ceea ce reduce costurile de construire cu cel puțin 20%.

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.

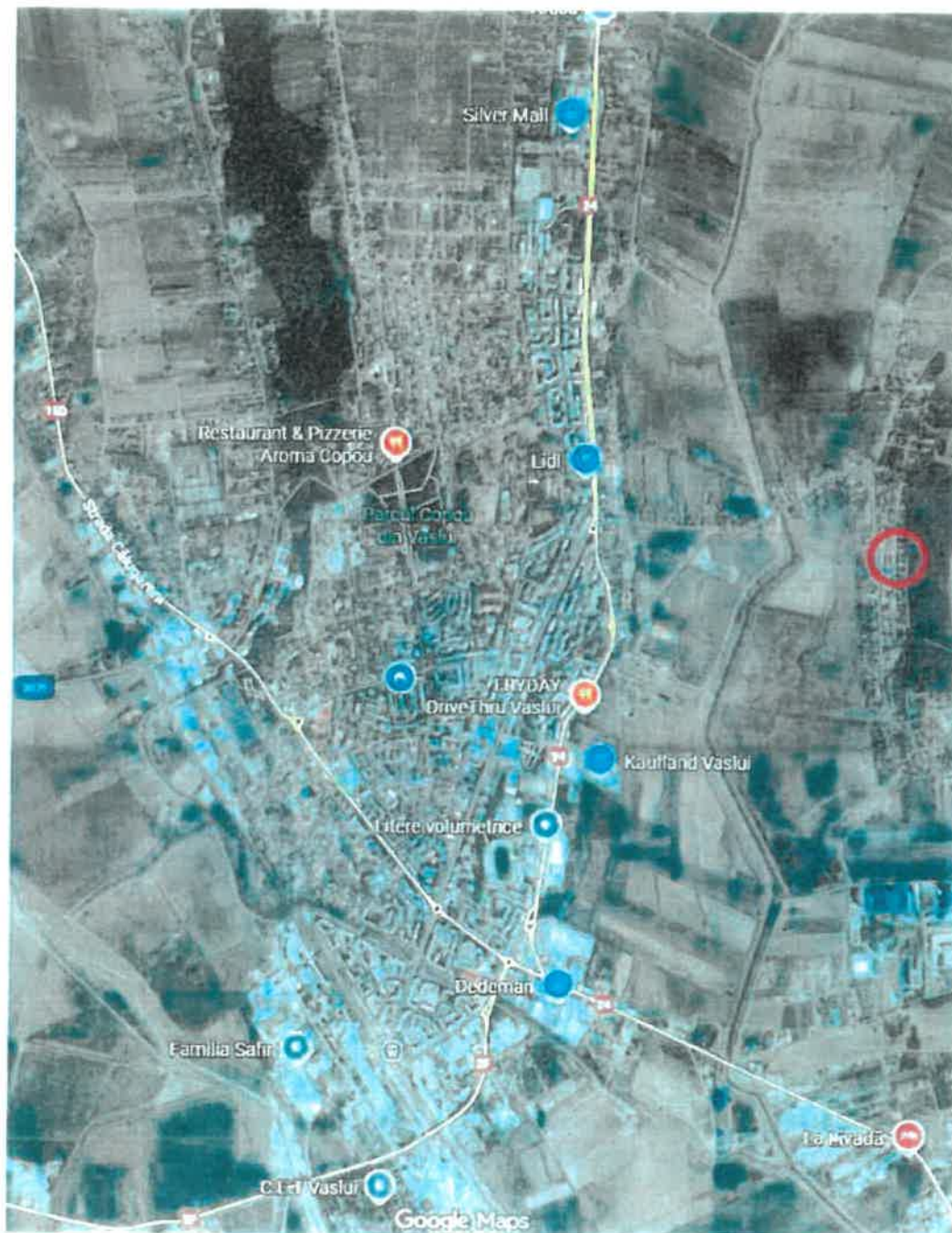
După aplicarea tuturor corecțiilor, am ales Comparabila cu corecția totală brută procentuală cea mai mică, astfel rezultând **Comparabila B cu 20%**.

Preț teren = 45,6 € / mp



6. DOCUMENTE DE PROPRIETATE, COMPARABILE

Localizare



Președinte de ședința,
Consilier,
ing. Neacșu Daniel

Secretar General,
Eduard Lacatusu



Patru

RAPORT DE EVALUARE



PROPRIETATE IMOBILIARĂ
- Teren intravilan 175 mp-

Mun.Vaslui, Str.Stefan Ciubotarasu, Nr.21, Jud.Vaslui, NC 88257



PROPRIETAR: *VECHIU MARGARETA si VECHIU CONSTANTIN-IOAN*
CLIENT: *MUNICIPIUL VASLUI*
UTILIZATOR: *MUNICIPIUL VASLUI*

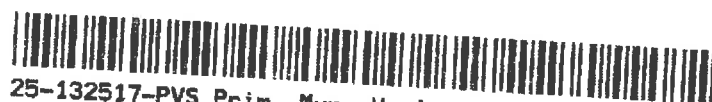
Data evaluării: **Noiembrie 2025**
Nr. inreg. 1302/16.11.2025
Expert Evaluator : **ing. Butuc Lucian**
Membru titular ANEVAR, legitimație nr.18132



Butuc Lucian

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



25-132517-PVS Prim. Mun. Vaslui 17.11.2025

TABEL - COMPARATIA DIRECTA				
Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Gura Bustei	Moara Grecilor	Gura Bustei	Cartier-Filaturii
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]	175.00	750.00	1,000.00	626.00
PREȚ VÂNZARE EUR		59,900	60,000	42,000
Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 63.39	€ 60.00	€ 67.09
0 TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta prezenta	oferta prezenta	oferta prezenta
Corecție unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corecție totala pentru tipul comparabilei		-8.34	-6.00	-6.71
Preț de vânzare corectat		57.05	54.00	60.38
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 57.05	€ 54.00	€ 60.38
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	nu	nu	nu	nu
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 57.05	€ 54.00	€ 60.38
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 57.05	€ 54.00	€ 60.38
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 57.05	€ 54.00	€ 60.38
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 57.05	€ 54.00	€ 60.38
6 LOCALIZARE				
Localizare	Gura Bustei	Moara Grecilor	Gura Bustei	Cartier-Filaturii
Corecția unitara sau procentuala		-25.0%	0.0%	-25.0%
Corecție totala pentru localizare		-€ 14.26	€ 0.00	-€ 15.10
Preț corectat (EUR/mp)		€ 42.79	€ 54.00	€ 45.29
7 CARACTERISTICI FIZICE				
a) Marime (dimensiune)	175.00	750	1,000	626
Corecția unitara sau procentuala		-5%	-20%	-5%
Corecție totala pentru dimensiuni		-€ 2.14	-€ 10.80	-€ 2.26
b,c) Forma (raport dimensiuni) si front la strada	nereregulata /	regulata 21 ml	regulata 18 ml	regulata 20 ml
Corecția unitara sau procentuala		-26%	-26%	-26%
Corecție totala pentru forma si front		-€ 11.12	-€ 13.50	-€ 11.77
e) Topografie	plan/inclinat	plan	plan	plan
Corecția unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corecție totala pentru topografie (planurile, alte aspecte)		-€ 4.28	-€ 5.40	-€ 4.53
f) Construcții demontabile	nu	nu	nu	nu
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru demolare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 25.24	€ 24.30	€ 26.72
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	da / da / da / da / da	da / da / da / da / da	da / da / da / da / da	da / da / da / da / da
Corecția unitara sau procentuala		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 25.24	€ 24.30	€ 26.72
9 ZONAREA				
Zonarea - destinația legala permisa	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corecția unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 25.24	€ 24.30	€ 26.72
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corecția unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat		€ 25.24	€ 24.30	€ 26.72
Preț corectat (Eur/mp)				
		€ 25.2	€ 24.3	€ 26.7
Corecție totală netă				
	(absolut)	-€ 31.81	-€ 29.70	-€ 33.66
	(procentual)	-55.8%	-55.0%	-55.8%
Corecție totală brută				
	(absolut)	€ 31.81	€ 29.70	€ 33.66
	(procentual)	55.8%	55.0%	55.8%

Suprafata	175.00	mp
	€ 24.3	eur/mp
OPINIE (rotunjit)	4,253	eur
	123.6	ron/mp
	21,630	ron

Curs Eur / Ron	5.0847
Data	16.11.2025

Corecții aplicate:

Corecția pentru ofertă

S-au corectat toate comparabilele cu -5% pentru oferta având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare. După investigațiile făcute de evaluator, s-a ajuns la concluzia că marja de negociere în zonă este de cca 10% pentru acest tip de proprietate cu forma neregulată și nefavorabil din punct de vedere al unei investiții.

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 și C s-au corectat cu -30%, deoarece se afla într-o zonă superioară proprietății subiect. Comparabila B s-a corectat cu -20%, pentru că proprietatea subiect se afla în centrul cartierului Gura Bustel, ceea ce face terenul mai atractiv față de investitori/dezvoltatori imobiliari.

Caracteristici fizice – dimensiune teren

Comparabila B s-a corectat cu -20%, deoarece suprafața terenului reprezintă un avantaj în ceea ce privește vânzarea, față de proprietatea subiect. Comparabilele A și C s-au corectat cu -5%, deoarece suprafața terenului este mai mare decât proprietatea subiect, dar mai mică față de Comparabila B.

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

Comparabilele A și C s-au corectat cu -26%, iar Comparabila B s-a corectat cu -25%, deoarece au deschiderea la aștrada favorabilă față de proprietatea subiect, care are deschiderea la strada de aproximativ 3m, sub normele impuse de codul urbanistic din zonă.

Caracteristici fizice – topografie

Toate comparabilele s-au corectat cu -10%, deoarece au o topografie plană, ceea ce reduce costurile de construire cu cel puțin 20%.

Caracteristici fizice – construcții demolabile

Nu s-au aplicat corecții.

Utilități disponibile

Nu s-au aplicat corecții.

Zonarea

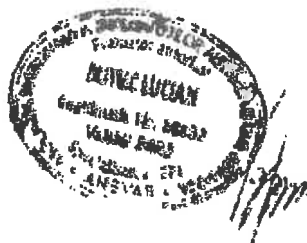
Nu s-au aplicat corecții.

Cea mai bună utilizare

Nu s-au aplicat corecții.

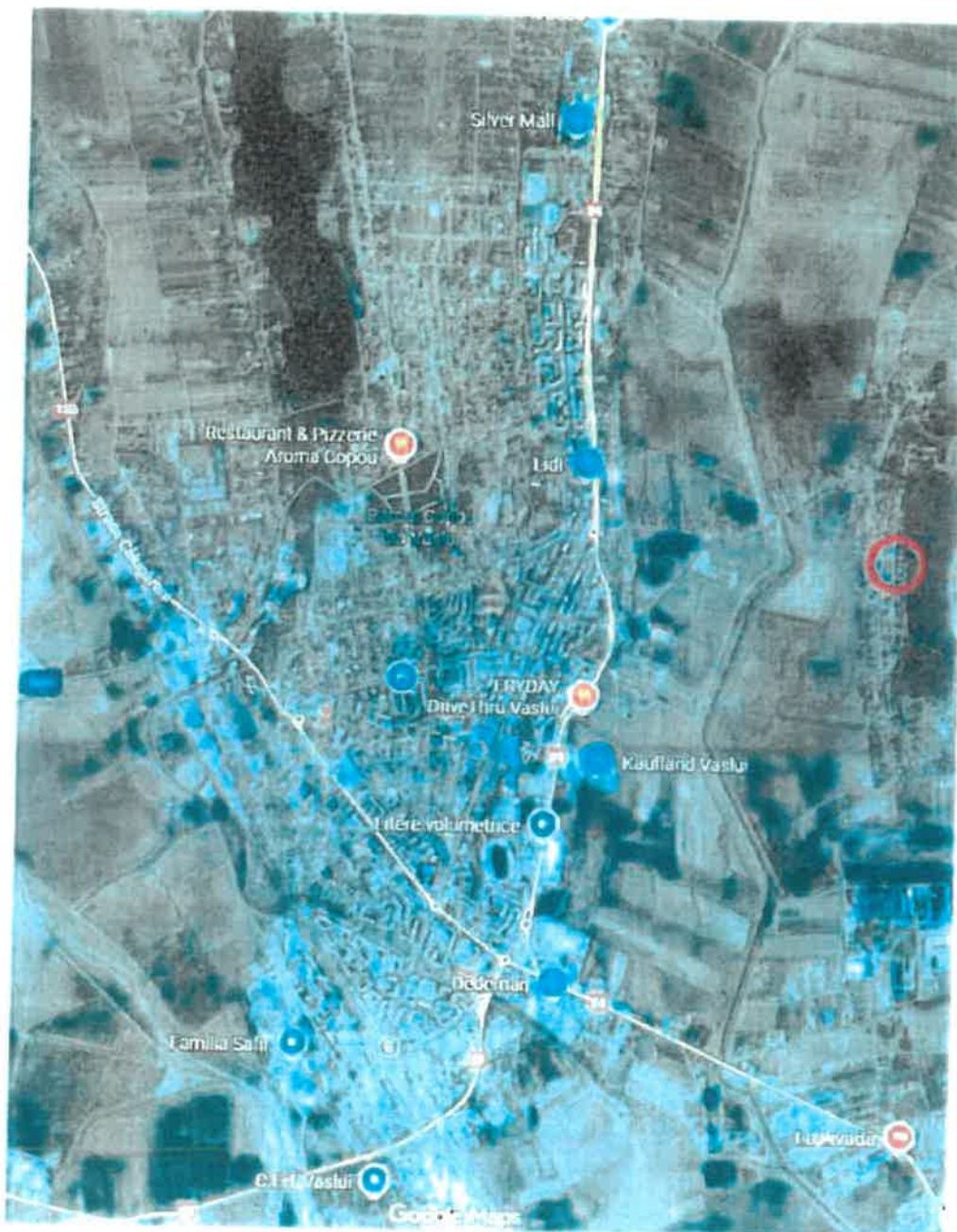
După aplicarea tuturor corecțiilor, am ales Comparabila cu corecția totală brută procentuală cea mai mică, astfel rezultând **Comparabila B cu 20%**.

Preț teren = 45,6 € / mp



6. DOCUMENTE DE PROPRIETATE, COMPARABILE

Localizare



Președinte de ședință,
Consilier
ing. Neacșu Daniel



* Secretar General,
Eduard Lacatusu

