

R O M Â N I A
JUDEȚUL VASLUI - COMUNA MICLEȘTI
P R I M A R

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 5

**privind aprobarea închirierii unui spațiu situat la parterul clădirii C1 (Grădiniță),
localitatea Chircești, UAT Miclești, înscrisă în Cartea Funciară nr. 70269 Miclești,
conform Anexei nr. 1 (Relevu)**

Consiliul Local al Comunei Miclești, Județul Vaslui;

Având în vedere:

- Cererea de închiriere înregistrată la sediul Primăriei Comunei Miclești sub nr. 281 din data 20.01.2026;
- Referatul de aprobare al Primarului Comunei Miclești, domnul Matei Petru, nr. 291 din 20.01.2026, în calitate de inițiator;
- Raportul de specialitate nr. 295 din 20.01.2026 întocmit de compartimentul de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- Prevederile art. 333 alin. (1) și (2), art. 335 și art. 341 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 1361 din 21 decembrie 2001 privind atestarea domeniului public al județului Vaslui, precum și al orașelor și comunelor din județul Vaslui, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 633 bis

În temeiul: Prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a) și art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Matei Petru, primarul Comunei Miclești, județul Vaslui

PROPUNE:

Art. 1. Datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii:

a)Date identificare: Spațiu în suprafață utilă de 38,51 mp, identificat tehnic ca Camera 1, situat la parterul clădirii C1 (Grădiniță), localitatea Chircești, UAT Miclești, înscrisă în Cartea Funciară nr. 70269 Miclești, conform Anexei nr. 1 (Relevu).

b)Valoarea de inventar: Valoarea bunului care face obiectul închirierii este cea stabilită prin Anexa nr. 2 (Raport de Expertiză Evaluator Imobiliar), anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Destinația dată bunului care face obiectul închirierii: Spațiul va fi utilizat exclusiv pentru: (conform destinației stabilite prin cerere).

Art. 3. Închirierea se face pe o perioadă de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii.

Art. 4. Prețul minim al închirierii (tariful de pornire a licitației) este cel stabilit în cuprinsul Anexei nr. 2 (Raport de Expertiză), respectiv suma de 513 lei/lună.

Art. 5. Documentația de închiriere (caietul de sarcini, instrucțiunile privind organizarea licitației și proiectul de contract) se va aproba printr-un proiect de hotărâre separat.

Art. 6. Primarul Comunei Miclești, prin aparatul de specialitate, va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 7. Prezenta hotărâre se comunică prin grija Secretarului General al Comunei Miclești către Instituția Prefectului - Județul Vaslui și compartimentele de resort.

Inițiator,
Primarul Comunei Miclești,
MATEI PETRU

Avizat pentru legalitate,
Secretar General al comunei Miclești,
HRISCU PETRICĂ MARIAN

ANEXA Nr. 1 – Plan Releveu (Camera 1 – 38,51 mp)

ANEXA Nr. 2 – Raport de Expertiză Evaluator Imobiliar (Valoarea de inventar și Preț minim)

Nr. Inregistrare 102 din 21.01.2026

Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare pentru stabilirea valorii de inchiriere

Proprietate imobiliara de tip unitate de invatamant Chircesti (conform extras de carte funciara) utilizat ca unitate de invatamant Gradinita amplasata in Mun.Vaslui, Str. Stefan cel Mare, sat. Chircesti, nr.19 Jud. Vaslui



Proprietar: UAT MICLESTI

Solicitant: UAT MICLESTI

Adresa: Str. Stefan cel Mare, nr.19, sat. Chircesti, com. Miclesti, Jud. Vaslui

Evaluator: Munteanu Vasile - S.C. CERTEVAL S.R.L.



ianuarie 2026



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

Contents

PARTEA I – INTRODUCERE	2
1. Sinteza evaluării	2
2. Certificare.....	3
PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
2. Identificarea clientului, destinatarului	4
3. Scopul evaluării	4
4. Identificarea proprietății	4
5. Tipul valorii	5
6. Data evaluării, data inspecției, data raportului.....	5
7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	5
8. Surse de informații utilizate	6
9. Ipoteze și ipoteze speciale	6
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
11. Declarație de conformitate	8
12. Descrierea raportului	8
PARTEA A III-A – PREZENTAREA DATELOR	9
1. Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare	9
2. Descrierea situației juridice.....	9
3. Descrierea construcțiilor	10
5. Identificarea oricărui bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	10
6. Istoricul proprietății subiect.....	10
PARTEA A IV-A – ANALIZA PIEȚEI	11
1. Analiza productivității proprietății	11
Analiza pieței imobiliare porneste de la:	11
• analiza tipului de proprietate;.....	11
• potentialul de a produce venituri;	11
• localizare;	11
• analiza investițiilor realizate in zona de referinta a proprietatii analizate.	11
2. Delimitarea pieței specific.....	11
3. Analiza cererii	11
4. Analiza ofertei	12
5. Analiza echilibrului pieței	12

6.	Concluziile analizei pietei specifice	12
7.	Previziunea absorbției subiectului în aria pietei	12
PARTEA A V-A – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI		13
1.	Cea mai bună utilizare a proprietății	13
2.	Cea mai buna utilizare a terenului liber	13
3.	Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind construit	13
3.	Concluzia analizei celei mai bune utilizari	13
PARTEA A VI-A – EVALUAREA PROPRIETĂȚII		14
1.	Aplicarea abordarilor in evaluare	14
2.	Abordarea prin piață	14
3.	Abordarea prin cost.....	14
4.	Abordarea prin venit	15
PARTEA A VII-A – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII		16
1.	Anexa - Comparabile utilizate inchiriere spatii comerciale:.....	17
2.	Anexa Grila de calcul comparatie directa chirii.....	20
3.	Anexa localizare proprietate	21
4.	Anexa fotografii proprietate	22
5.	Documente de proprietate	23

PARTEA I – INTRODUCERE

1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării

Proprietate imobiliara comerciala compusa din:

Proprietate imobiliara de tip unitate de invatamant (conform extras de carte funciara) utilizat ca spatiu administrativ Gradinita Chircesti amplasat in sat Chircesti, identificat sub Nr. Cad. 70269, inscris in Carte Funciara nr. 70269– Miclesti, amplasata in Mun.Vaslui, str. Stefan cel Mare nr 19, Jud. Vaslui.

Imobilul dispune de urmatoarele suprafete:

- Arie utila, Au = 142.1 mp, conform releveu.

Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

Proprietar: UAT MICLESTI

Solicitant: UAT MICLESTI

Evaluator autorizat ANEVAR

MUNTEANU VASILE

Nr. legitimație:14433 /2026



Data evaluării: 18.01.2026

Data inspecției: 18.01.2026

Data raportului: 21.01.2026

Dreptul de proprietate evaluat:

A fost supus evaluării dreptul de proprietate deplin asupra căruia nu există sarcini pentru proprietatea imobiliara – spatiu birouri.

Cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluării: 5.0921 RON / EUR.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de **cea mai bună utilizare**, abordarea de a folosi imobilul ca spațiu birouri: 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 corespunzatoare proprietății analizate, evaluatorul a utilizat una din abordări cuprinse in metodologia de evaluare și anume, comparatia chiriilor.

Valoarea de inchiriere a proprietatii analizate este de:

300 Euro/luna, echivalentul a 1.528 Lei/luna

2 Euro/mp/ luna echivalentul a 11 Lei/mp/ luna

Valoarea nu contine TVA

2. Certificare

Referitor la proprietate imobiliară imobiliară (spațiu de depozitare conform extras de carte funciara) utilizat ca spațiu birouri 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 **18.01.2026**.
- 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 2025**.
- 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
MUNTEANU VASILE
Nr. Legitimăție: 14433/2026

Data: 21.01.2026



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 2025. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod profesionist.

2. Identificarea clientului, destinatarului

Beneficiarii raportului de evaluare sunt UAT MICLESTI în calitate de client și UAT MICLESTI 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 2025 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 stabilirea valorii de închiriere, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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 de tip unitate de învățământ (conform relevului) utilizat ca spațiu administrativ amplasat în sat. Chircești, identificat sub Nr. Cad.70269, înscris în Carte Funciară nr. 70269 Vaslui, amplasată în Mun.Vaslui, sat. Chircești, com Miclesti Jud. Vaslui.

Imobilul dispune de următoarele suprafețe:

- Arie utilă, Au = 142.1 mp, conform relevu.

Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului.

În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.

Dreptul de proprietate: dreptul de proprietate deplin asupra căruia nu există sarcini.

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 inchiriere este suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locatar hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

6. Data evaluării, data inspecției, data raportului

Data evaluării: **18.01.2026**

Data inspecției: **18.01.2026**

Data raportului: **21.01.2026**

Data la care sunt considerate valabile valorile și informațiile cuprinse în raportul de evaluare este **18.01.2026**.

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 **5.0921 RON/EURO**.

7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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 18.01.2026
- 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 inspectării 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.

În 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 nici o 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 2025**, 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 2025, 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, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

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

Chircești este un sat în comuna Miclești din județul Vaslui, Moldova, România. Sat component al comunei Miclești, așezat în partea de nord a teritoriului administrativ, în bazinul superior al pârâului Rac, afluent pe stânga al Vasluietului. Prin apropierea satului trece DN 24 Iași-Vaslui și tot în apropiere se află Movila lui Burcel (loc istoric și legendar legat de voievodul Ștefan cel Mare; mănăstire și rezervatie naturală floristică). Satul s-a format prin unirea a trei vechi sate: Chircești-Ruși (populat cu locuitori veniți din Bucovina după anexarea acestei provincii de către Imperiul Habsburgic), Chircești-Moldoveni și Văleni.

Zona este mixta, complet sistematizată, caracterizată prin străzi asfaltate, curent electric, apă curentă, canalizare și gaze naturale. Dispune de un acces facil la rețeaua de transport în comun.

Tip Localitate: rural

Zona Localitate: Chircesti

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 liniștită, poluarea este în limite normale, nivelul de zgomot în limite normale

2. Descrierea situației juridice

La data evaluării proprietatea se află în posesia persoanei UAT MICLEȘTI.

Dreptul de proprietate: Deplin, lipsit de sarcini.

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

- Documentație cadastrală: releveu proprietate.
- Extras de carte funciara nr. Cerere 1972/14.01.2026;

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

Concluzii

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

3. Descrierea construcțiilor

Proprietate imobiliară de tip unitate de învățământ utilizată ca unitate de învățământ Grădinița Chircești, identificată sub Nr. Cad.70269, înscris în Carte Funciară nr. 70269 Vaslui, amplasată în Mun.Vaslui, sat. Chircești, com Miclesti Jud. Vaslui.

Imobilul dispune de următoarele suprafețe:

- Arie utilă, Au = 142.1 mp, conform CF.

Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului.

În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.

- Structura de rezistență: Beton armat.
- Închideri: zidărie de cărămidă
- Compartimentări: zidărie de cărămidă
- Pardoseli spațiu : parchet, pereți cu zugrăveli cu var.

- În urma inspecției s-au constatat următoarele:

- **Proprietatea supusă evaluării are destinație administrativă, fiind utilizată ca și spațiu instituțional de către proprietari;**
- **S-a constatat că nu există modificări de compartimentare față de releveu.**

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

La data evaluării proprietatea evaluată, se afla în posesia UAT MICLEȘTI.

PARTEA A IV-A – ANALIZA PIETEI

1. Analiza productivității proprietății

Piata specifica este mediul in care bunurile, marfurile si serviciile sunt comercializate intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile si/sau serviciile se pot tranzactiona fara restrictii, intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va raspunde la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, in functie de capacitatea si cunostintele proprii, de imaginea proprie asupra utilitatii relative a bunurilor si/sau serviciilor si de nevoile si dorintele individuale. O piata poate fi locala, regionala, nationala sau internationala.

Analiza pietei imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potentialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investitiilor realizate in zona de referinta a proprietatii analizate.

Tinand cont de scopul raportului - estimarea valorii de piata, este necesara incadrare imobilului in piata imobiliara. Aceasta se face in functie de cea mai buna utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai buna utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabila a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

2. Delimitarea pieței specific

Piata competitiva este constituita din proprietati similare, amplasat in Mun. Vaslui. Pretul pentru proprietati similare la inchiriere din zona se situeaza in intervalul 346-406Euro/mp/luna, in functie de suprafata utila, finisaje, dotari, etc.

3. Analiza cererii

Cererea reflecta necesitatile, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii se bazeaza in primul rand, pe identificarea si analiza cumparatorilor sau chiriasilor, pe analiza nevoilor lor. Astfel se identifica tipul de proprietate in functie de ceea ce poate oferi aceasta pentru un anume utilizator (cumparator sau chirias).

Cererea reflecta necesitatile, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele cumparatorilor. Pentru analiza cererii s-a procedat la identificarea utilizatorilor pentru tipul de proprietate imobiliara studiată.

Principalii factori luati in considerare in analiza cererii au fost: natalitatea; activitatea economica; activitatea comerciala din zona; posibilitatile materiale ale clientelei de la oras in scopul migrării, starea de sanatate si mortalitatea din zona.

Procentajul imobilelor relativ noi construite cu destinatia de spatiu comercial in zona este relative mic, datorita preturilor mari ale terenurilor, costurilor foarte mari cu aducerea utilitatilor, etc.

La analiza ofertei am tinut cont de inventarul de proprietati imobiliare care include urmatoarele: stocul de proprietati existente; stocul de proprietati in constructie; stocul de proprietati aflate in faza de proiectare.

Datele au fost colectate prin consultarea autoritatilor locale. Oferta competitiva a cuprins studierea si analizarea urmatoarelor factori:

- volumul constructiilor noi, concurente sau complementare;
- disponibilitatea si pretul;
- cantitatea si calitatea concurentei disponibile;
- imprejurarile sociale;
- proprietati oferite curent (vechi si noi);
- gradul de ocupare realizat;
- transformarea pentru utilizari alternative;
- cauzele si numarul de proprietati vacante.

Analiza a fost aplicata asupra unor date si informatii extrase din oferte recente ale unor proprietati imobiliare de tip spatiu comercial, ale caror caracteristici principale au fost verificate de evaluator telefonic. Referitor la disponibilitatea spatiilor in zona studiata a orasului Iasi, rezulta ca pretul de inchiriere este in intervalul a 345-460 EURO/mp/luna.

4. Analiza ofertei

In urma analizei de piata s-a constatat ca oferta pentru astfel de proprietati este limitata, numerosi proprietari dorind sa-si vanda sau sa isi inchirieze proprietatile.

In orasul Vaslui, sunt case de locuit cu arii utile cuprinse intre 70 de metri pătrati si 100 metri patrati, ofertantii cer la inchiriere pentru un metru pătrat intre 345 si 460 euro/mp/luna, in functie de localizare, suprafata, dotari si finisaje.

5. Analiza echilibrului pietei

Piata imobiliara este stagnanta. Oferta este mai mare decat cererea si ambele sunt stabile, insa nu ca urmare a echilibrului celor doua, ci ca urmare a asteptarilor inegale ale cumparatorilor si vanzatorilor.

In momentul de fata nu consider ca este un echilibru intre cerere si oferta, piata imobiliara fiind mai mult blocata, se efectueaza tranzactii doar sporadic.

Tranzactiile sunt relativ rare, majoritatea celor care reprezinta cererea fie nu au disponibilitati suficiente si nu au posibilitatea obtinerii unui credit bancar fie sunt in expectativa privind scaderea preturilor. Se apreciaza ca piata existenta este o piata in declin, existand o diminuare a cererii insotita de o oferta mai mare si o scadere a preturilor, deci o piata a cumparatorilor, acestia fiind in avantaj.

6. Concluziile analizei pietei specifice

In urma analizei pietei imobiliare la inchiriere in zona analizata au fost identificate un numar mediu de comparabile, rezultand un interval de valori cuprins intre:

Minim: 345 Euro/mp

Maxim: 460 Euro/mp

7. Previziunea absorbției subiectului în aria pietei

In urma analizei caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietatilor competitive, evaluatorul considera o vandabilitate scazuta a imobilului, cu timp de expunere pe piata de maxim 12 luni.

PARTEA A V-A – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

1. Cea mai bună utilizare a proprietății

Cea mai bună utilizare - este definită ca „utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare” (Glosar). Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

Permisă legal – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

Posibilă fizic – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).

Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

2. Cea mai buna utilizare a terenului liber

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber se analizeaza pentru amplasamentul intregului spatiu comercial.

In cazul de fata, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este ca si teren construit –spatiu comercial, din urmatoarele considerente:

- proprietatile imobiliare de tip similar din zona sunt terenuri construite;
- dezvoltarea urbanistica a zonei, in imediata vecinatate fiind amplasate diverse spatii comerciale dar si blocuri si case de locuit cu diferite regimuri de inaltime.

3. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind construit

Cea mai buna utilizare pentru proprietatea construita se analizeaza pentru spatiu comercial. Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si sub piata specifica analizata, se observa ca subiectul analizat se afla in cea mai buna utilizare a sa – spatiu administrativ.

3. Concluzia analizei celei mai bune utilizari

Utilizarea probabila si rezonabila care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare analizate consta in utilizare comerciala - spatiu birouri si va fi evaluata ca atare.

PARTEA A VI-A – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

1. Aplicarea abordarilor in evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari, bazate pe: abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin cost.

Datorita informatiilor insuficiente existente pe piata, în estimarea valorii proprietatii subiect au fost utilizate doar doua din cele trei abordari.

2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piata, cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de „comparatie directa”, este o procedura prin care valoarea de piata a proprietatii analizate se obtine prin compararea acesteia cu proprietati similare, identificate in urma analizei pietei.

Astfel, premisa principala a tehnicilor inscrise in abordarea prin piata este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor comparabile.

Analiza comparativa, din cadrul aceste abordari, se concerteaza pe similitudinile si diferentele dintre proprietatile si tranzactiile care afecteaza valoarea. Acestea pot include diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia comparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, conditiile de piata, dimensiunea, amplasamentul, caracteristicile fizice si eventual economice.

Elementele de comparatie sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale proprietatii si tranzactiei care ajuta la explicarea variatiei preturilor platite pentru proprietatea imobiliara respectiva. Evaluatorul ia in considerare si compara toate diferentele rezonabile intre proprietatile comparabile, diferente care influenteaza valoarea. Analiza pietei imobiliare va identifica elementele variabile la care valoarea proprietatilor imobiliare este deosebit de sensibila.

Nota: Aceasta abordare nu a fost aplicata.

3. Abordarea prin cost

Adaugarea costurilor de construire a unui imobil cu aceeasi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare; se adauga de asemenea si profitul dezvoltatorului si alte costuri, analizate functie de oportunitatea introducerii acestora;

Deducerea formelor de depreciere fizica estimata pentru a ajunge la starea in care se afla proprietatea subiect, corespunzator momentului in care se realizeaza evaluarea;

Costul terenului se adauga la costul total al constructiei. Daca este cazul, in mod uzual la costurile de constructive se adauga si stimulente/profitul promotorului imobiliar. In cazul de fata nu a fost necesar deoarece lucrarile au fost executate in regie proprie.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

- Determinarea valorii de inlocuire - cost de inlocuire brut, pe baza fiselor de calcul rapid a costurilor de reconstructive sau de inlocuire ale cladirilor rezidentiale; estimarea gradului de depreciere cumulata (fizica, functional si externa), determinarea valorii ramase – cost de inlocuire net, prin scaderea deprecierei din valoarea

de reconstrucție.

- În vederea elaborării evaluării prin această metodă, s-au parcurs etapele: examinarea pe teren a construcției și stabilirea principalelor caracteristici constructive, stabilirea datei de construire și intrarea în exploatare, încadrarea construcției într-unul din categoriile de construcții din catalog; determinarea valorilor unitare de reconstrucție, calculul valorii totale de reconstrucție prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafața, desfășurată totală a clădirii;

aprecierea gradului de depreciere cumulat; estimarea valorii rămase prin scăderea din valoarea de reconstrucție a pierderii de valoare datorată deprecierei.

Nota: Această abordare nu a fost aplicată.

4. 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 banesti și din valoarea de revanzare) 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 banesti obținute pe perioada de deținere plus valoarea de revanzare 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 împartirea venitului estimat cu o rată de capitalizare adecvată.

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

Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Prin prisma acestor considerente, abordarea prin metoda veniturilor este cea mai precisa in cazul de fata.

Pentru analiza rezultatelor asupra valorii obtinute in urma aplicarii abordarilor valorii, evaluatorul verifica din nou intregul proces de evaluare, asigurandu-se ca informatiile disponibile si tehnicile de analiza a lor, precum si judecata aplicata, au condus la rationamente coerente. Sunt revazute informatiile utilizate, pentru siguranta ca acestea sunt pertinente, autentice si suficiente.

Analiza rezultatelor necesita un rationament profesionist, bazat pe o analiza atenta, logica a proceselor care duc la fiecare indicatie a valorii. Criteriile cu ajutorul carora evaluatorul isi formuleaza o opinie finala asupra valorii sunt: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor. O valoare singulara va fi rotunjita pentru a reflecta gradul de precizie asociat cu o anumita opinie asupra valorii. In concluzie, valoarea de piata obtinuta in urma abordarii prin comparatia chiriilor din urmatoarele considerente:

- Valoarea selectata a fost obtinuta prin metoda comparatiilor directe din urmatoarele considerente:
- Informatiile obtinute din piata si utilizate in cadrul metodei comparatiei vanzarilor sunt mai numeroase si mai precise decat in cadrul celorlalte abordari;
- Au fost identificate suficiente proprietati similare oferite spre vanzare pe piata, unele dintre ele avand caracteristici foarte apropiate de proprietatea subiect;

In baza celor de mai sus, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a la data de 18.01.2026, este cea rezultata din abordarea prin comparatia chiriilor.

300 Euro/luna, echivalentul a 1.528 Lei/luna
2 Euro/mp/ luna echivalentul a 11 Lei/mp/ luna
Valoarea nu contine TVA

Membru TITULAR ANEVAR

SPECIALIZARILE EPI

Munteanu Vasile

Nr. legitimație: 14433/2026

S.C. CERTEVAL S.R.L.



1. Anexa - Comparabile utilizate inchiriere spatii comerciale:

Comparabila 1: <https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-gugesti-3-camere-274175178>.

Casa de vanzare, sat Gugesti, comuna Botesti, jud. Vaslui, 34500 neg.

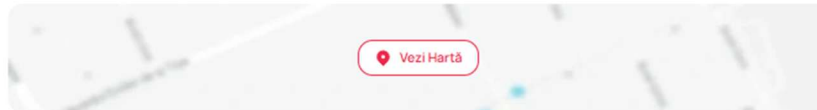
34.500 €

Gugesti, Județul Vaslui - Vezi Hartă

Rate de la 783 RON/lună [simulează credit](#)



Nr. cam.: 3
Sup. utilă: 100 mp
Sup. teren: 4.634 mp
Tip prop.: Individuală



Descriere casă

Casa de vânzare cu succesiune dezbătută, în sat Gugesti, com. Botesti, jud. Vaslui, cu teren intravilan în suprafață de 4634 mp, din care curți, construcții 1278 mp. Utilități: fântână, curent electric, drum pietruit și rețea comunală de apă, la poartă. Preț 34500 EUR negociabil

Ci Ciprian
Proprietar

0741225605
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit Cash



Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Comparabila 2: <https://www.imoradar24.ro/oferta/casa-de-vanzare-iaz-4-camere-1061730>.

Casă cu 4 camere în laz

📍 Iaz, Județul Vaslui



Proprietar

Comision 0%

Salvează

2 luni în urmă

5



Nr. camere:

4

Suprafață utilă:

85 mp

Descriere

Raportează anunț

Casa județului Vaslui

Casa de vanzare in sat laz Com Solesti jud Vaslui cu garaj plus 2000m teren ?i vie ID anun?

ID anunț: 2716931

Actualizat în: 20 Noiembrie 2025

Nr. camere:

4 Suprafață utilă:

85 mp

Suprafață utilă totală:

85 mp

Iulian Damian

€ 24.900

Vezi anunțul

Postat pe: 17 Nov 2025

Actualizat pe: 19 Nov 2025

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

Cauți **creditul** potrivit ?

Suntem alături de tine, gratuit

Simulează credit



Comparabila 3: <https://www.imoradar24.ro/oferta/casa-de-vanzare-tanacu-3-camere-422810>.

Vand casa plus teren

Tanacu, Județul Vaslui



Nr. camere: 3
Suprafață utilă: 75 mp

Descriere

Vand casa plus teren

Vand casa 3 camere plus bucatarie vara zona centrala plus utilitati ID anunț : 1750851303

ID anunț: 402672

Actualizat în: 20 Ianuarie 2026

Nr. camere: 3 Suprafață utilă: 75 mp

Suprafață utilă totală: 75 mp

Raportează anunț

vasile

€ 35.000

Vezi anunțul

Postat pe: 25 Jun 2025 Actualizat pe: 20 Jan 2026

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Cauți creditul potrivit ?

Suntem alături de tine, gratuit

Simulează credit

inobiliare.ro finance

2. Anexa Grila de calcul comparatie directa chirii

COMPARAȚIE CHIRIE				
ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața utilă (m ²)	142.10 m ²	100 m ²	85 m ²	75 m ²
Preț chirie (€/lună)		345 €/lună	406 €/lună	460 €/lună
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă de negociere (€)		-86 €	-101 €	-115 €
Marjă de negociere (%)		-25%	-25%	-25%
Preț estimat de închiriere (€)		259 €	304 €	345 €
Elemente specifice închirierii				
Condiții de închiriere	nepărținitoare	nepărținitoare	nepărținitoare	nepărținitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		259 €	304 €	345 €
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		259 €	304 €	345 €
Ajustare totală caracteristici închiriere (%)		0%	0%	0%
Ajustare totală caracteristici închiriere (€)		0 €	0 €	0 €
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Mun. Vaslui, Com. Miclesti sat. Chircesti	Sat Gugesti, com Botesti	Sat. Iaz, com Solesti	Com. Tanacu, jud. Vaslui
Comparativ cu subiectul		locăție superioara	locăție similara	locăție superioara
Ajustare (%)		-10%	0%	-20%
Ajustare (€)		-26 €	0 €	-69 €
Preț ajustat (€)		233 €	304 €	276 €
Suprafața utilă (mp)	142.10 m ²	100.00 m ²	85.00 m ²	75.00 m ²
Diferență suprafață (m ²)		42.1 m ²	57.1 m ²	67.1 m ²
Ajustare unitară (€/m ² util)		2.6 €/m ²	3.6 €/m ²	4.6 €/m ²
Ajustare totală suprafață utilă (€)		109 €	204 €	309 €
Ajustare totală suprafață utilă (%)		42%	67%	89%
Preț ajustat (€)		342 €	509 €	585 €
Data PIF	-	-	-	-
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		342 €	509 €	585 €
Utilități	electricitate, apă, canalizare,	electricitate, apă, canalizare,	electricitate, apă, canalizare,	electricitate, apă, canalizare,
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		342 €	509 €	585 €
Finisaje	inferioare	inferioare	inferioare	inferioare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		342 €	509 €	585 €
Anexe (garaj, boxă, terasă etc)	fara	fără	fără	fără
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		342 €	509 €	585 €
Alte ajustări	casa de locuit	casa de locuit	casa de locuit	casa de locuit
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (€)		342 €	509 €	585 €
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		32%	67%	69%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		83 €	204 €	240 €
Preț ajustat (€)		342 €	509 €	585 €
Ajustare totală netă absolută (€)		-3 €	103 €	125 €
Ajustare totală netă procentuală (%)		-1%	25%	27%
Ajustare totală brută absolută (€)		221 €	306 €	493 €
Număr ajustări		3	2	1
Comparabila 1 este cea mai similară proprietății subiect și are cele mai puține ajustări.				
Chiria de piață a proprietății subiect, rotunjită, în euro - luna		300 €	2 €/m ²	
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei - luna		1,528 lei	11 lei/m ²	
Chiria de piață a proprietății subiect, în lei - an		18,332 lei		
Chiria de piață a proprietății subiect, în euro - an		3,600 €		
Curs valutar: 1 € = 5.0921 lei				

3. Anexa localizare proprietate



4. Anexa fotografii proprietate



Proprietate evaluata

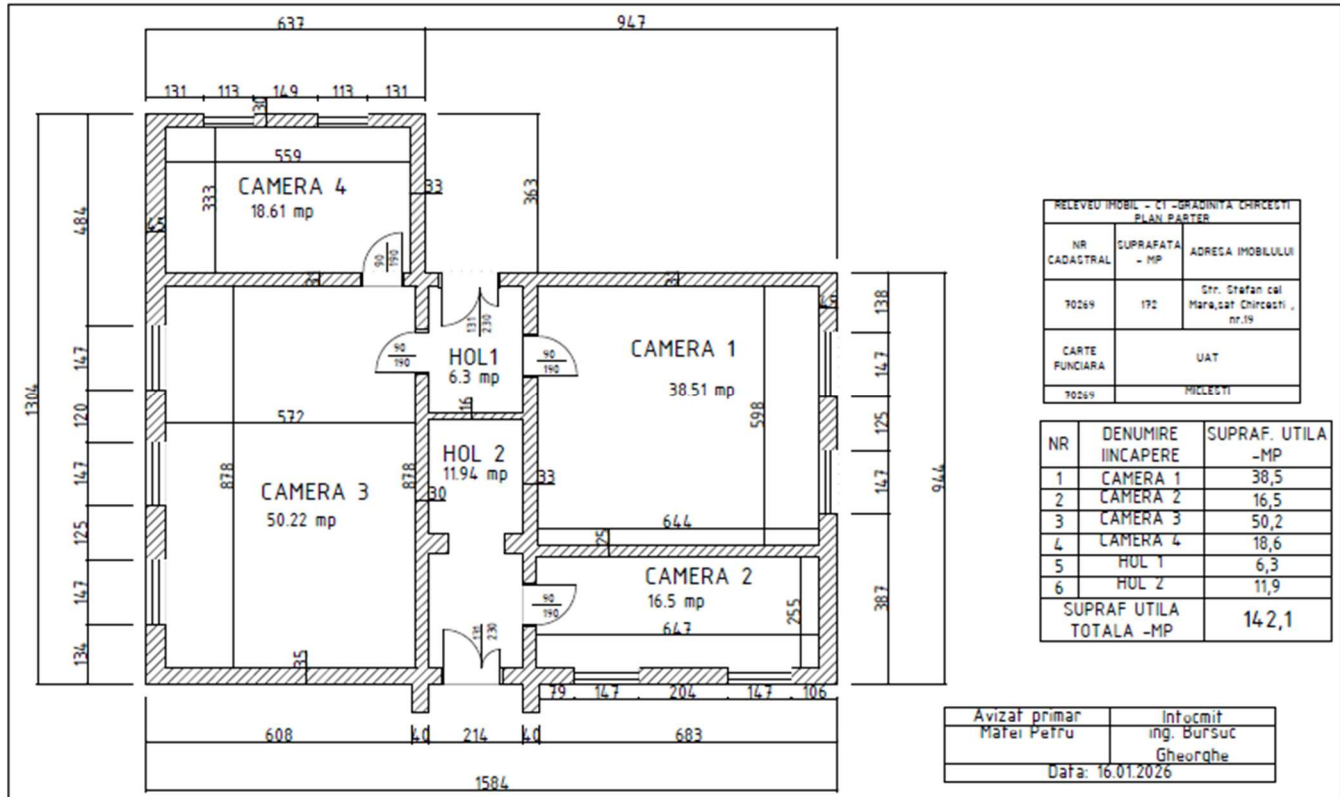


Proprietate evaluata



Proprietate evaluata

5.Documente de proprietate





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 70269 Miclești

Nr. cerere	1972
Ziua	14
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
 100199374508



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Vaslui, UAT Miclești, Loc. Chircești

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70269	1.200	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	70269-C1	Jud. Vaslui, UAT Miclești, Loc. Chircești	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:172 mp; GRADINITA CONSTRUITA DIN CARAMIDA IN 1982

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12233 / 24/04/2012		
Act Normativ nr. HG nr 1361/2001, din 27/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (+ anexa nr 46);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) UAT MICLEȘTI	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

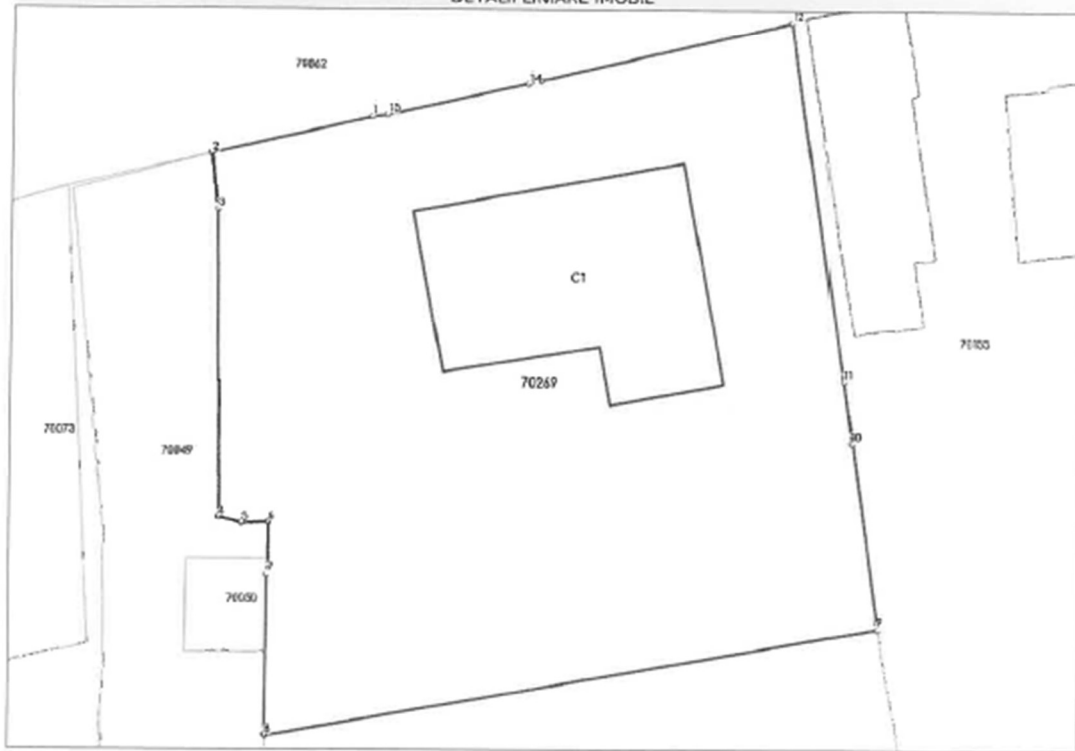
Carte Funciară Nr. 70269 Comuna/Oraș/Municipiu: Miclești
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70269	1.200	

* 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	824	35	-	-	
2	arabil	DA	376	35	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	70269-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 156 Masurata: 172	Cu acte	S. construita la sol: 172 mp; GRADINITA CONSTRUITA DIN CARAMIDA IN 1982

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.254
2	3	3.249

Carte Funciară Nr. 70269 Comuna/Oraș/Municipiu: Miclești

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	18.067
4	5	1.334
5	6	1.5
6	7	2.952
7	8	9.439
8	9	35.045
9	10	11.038
10	11	3.607
11	12	21.213
12	13	14.541
13	14	0.734
14	15	8.106
15	1	0.878

** 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.

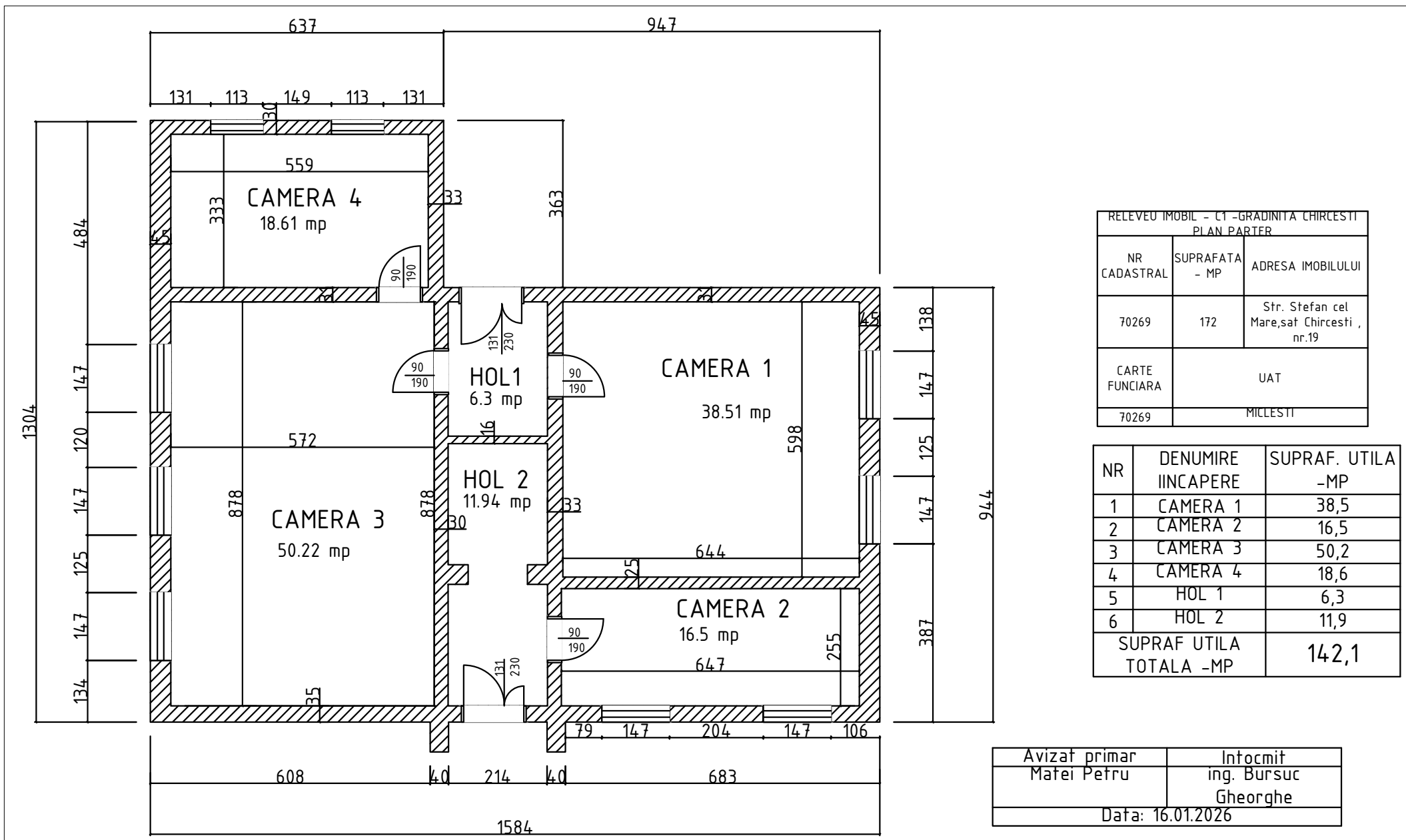
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/01/2026, 12:05

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



RELEVU IMOBIL - C1 -GRADINITA CHIRCESTI PLAN PARTER		
NR CADASTRAL	SUPRAFATA - MP	ADRESA IMOBILULUI
70269	172	Str. Stefan cel Mare,sat Chircesti , nr.19
CARTE FUNCIARA	UAT	
70269	MICLESTI	

NR	DENUMIRE IINCAPERE	SUPRAF. UTILA -MP
1	CAMERA 1	38,5
2	CAMERA 2	16,5
3	CAMERA 3	50,2
4	CAMERA 4	18,6
5	HOL 1	6,3
6	HOL 2	11,9
SUPRAF UTILA TOTALA -MP		142,1

Avizat primar Matei Petru	Intocmit ing. Bursuc Gheorghe
Data: 16.01.2026	