SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Romania, judetul Vaslui, municipiul Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, cod postal 730040
R.C.: J37/66/2000, CUI: RO 12859730, cod CAEN 7022, tel. 0745.005.564, 0770.361.672
fax: 0335.409.618, E_mail: office@tehnocont.ro, web site: www.tehnocont.ro
Membru Corporativ ANEVAR, GROUPAMA, AAECR, AIIR, RSCERT ISO 9001, ISO 27001



RAPORT DE EVALUARE

Bunul imobil: Proprietate imobiliară - teren intravilan categoria curți-construcții
Adresa: UAT Vaslui, Mun. Vaslui, str. Decebal FN jud. Vaslui
Proprietar: MUNICIPIUL VASLUI
Solicitant: MUNICIPIUL VASLUI
Utilizator desemnat: MUNICIPIUL VASLUI
Număr înregistrare Raport: VS_59.4_PMV / 07.10.2026

26-127040-PVS Prim. Mun. Vaslui 08.10.2026

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrării, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunica in scris si nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum si al tuturor părților implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanță.

SINTEZA

Evaluator	**TEHNOCONT EXPERT S.R.L.,** CIF: RO 12859730, Nr ord Reg. Com: J 37 / 66/ 2000, Sediul: Jud. Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, tel. 0745005564, fax 0335409618, e-mail: office@tehnocont.ro, www.tehnocont.ro,
Autorizaţie membru corporativ	Membru Corporativ ANEVAR, Autorizaţie nr. 0577, valabil 2026
Asigurare profesionala	Polita de asigurare profesionala UNIQUA ASIGURĂRI S.A., Polita RC nr. 0789138/10.11.2025, valabila până la 07.01.2027, valoare asigurată 500.000 EUR.
Specialist	Pentru realizarea raportului nu am primit asistenţă din partea unor specialisti sau furnizori externi.
Autor lucrare Evaluator autorizat	Gabriel Filip, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM, Legitimatie si parafa: 12539 / valabil 2026, Expert Tehnic Judiciar autoriat de Ministerul Justiţiei, în specialităţile Construcţii civile, rezidenţiale şi agricole şi Evaluarea proprietăţii imobiliare, autorizaţie nr. 9770 Seria 3561 Tel: 0745.005.564; e_mail: gabriel.filip@tehnocont.ro;
Client	**Persoana juridica : MUNICIPIUL VASLUI**
Identificare client	CUI: 38958176
Sediu client	Mun. Vaslui, str. Spiru Haret nr. 2, Jud. Vaslui
Utilizator desemnat	**MUNICIPIUL VASLUI**
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, alcătuită din parcela de teren intravilan categoria de folosinţă curţi-construcţii, din zona periferică a municipiului Vaslui în suprafaţă de **6.060** mp.
Identificare	număr cadastral **88990**, înscris în CF nr. **88990** Vaslui
Utilităţi existente	În apropiere Energie electrică, gaz metan, apă, canalizare, tel., GSM,
Proprietar	**MUNICIPIUL VASLUI**
Adresa proprietăţii	**UAT Vaslui, Mun. Vaslui, str. Decebal FN jud. Vaslui**
Cartier	Zona periferică
Cod poştal	-
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspecţiei	**01.10.2026**; inspecţia s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, in prezenta reprezentantului clientului.
Data evaluării	**01.10.2026**
Curs de schimb	1 EURO = **5,2777** LEI, afişat BNR la data de referinţa evaluare
Data finalizare raport	**07.10.2026**
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piaţa pentru fundamentarea deciziilor patrimoniale ale Municipiului Vaslui.

Tipul valorii	Valoarea de piața
Declararea valorii	Valoarea de piață estimată prin: abordarea prin piață
Valoarea de piața	**345.400 EUR, echivalent a 1.822.900 LEI, respectiv cca. 57 EUR/mp**

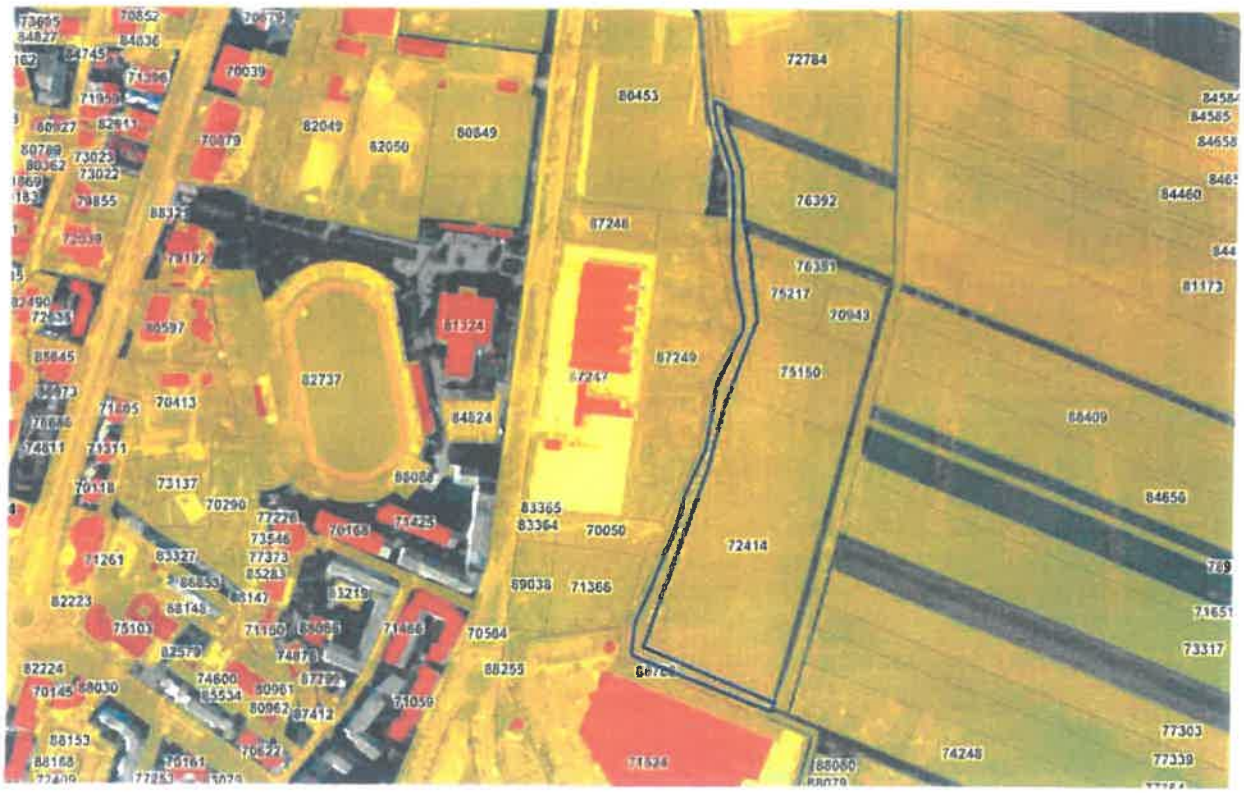
Valoarea prezentata nu include TVA.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR

Gabriel Filip
Membru Titular ANEVAR

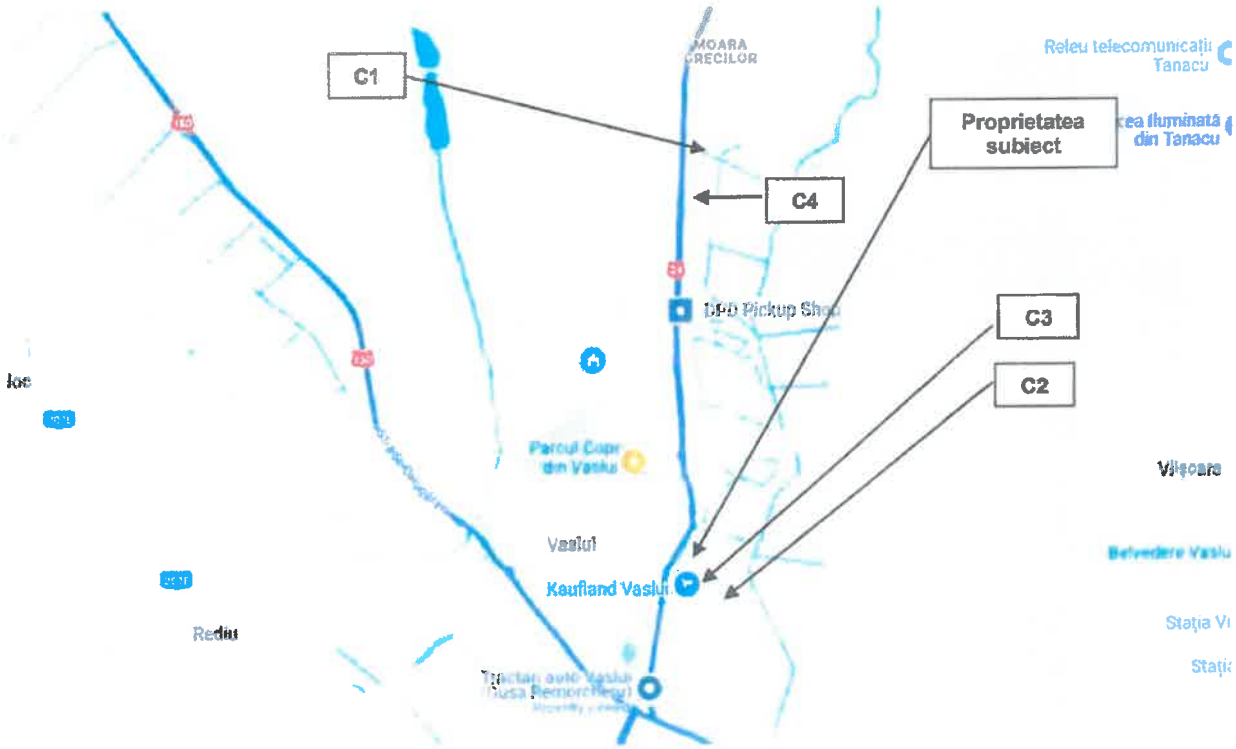
Localizare proprietate subiect





Localizare comparabile

Oferte vânzare terenuri intravilane curţi - construcţii



Fotografii ale proprietăţii









Anexe de calcul

Abordarea prin piață - Grilă de piață pentru oferte terenuri similare

NC 88990

ELEMENTE DE COMPARATIE		TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	6.060	1.662	500	1.000	530
			Elemente specifice tranzactiei			
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		55,0	63,0	50,0	81,1
	Tip pret		oferta	oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-2,75	-3,15	-2,50	-4,06
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		52,25	59,85	47,5	77,08
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		52,25	59,85	47,50	77,08
3	Restrictii utilizare / reglementare urbanistică		similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		52,25	59,85	47,50	77,08
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		52,25	59,85	47,50	77,08
5	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		52,25	59,85	47,50	77,08
6	Condiții ale pietei	01.10.2026	01.10.2026	01.10.2026	01.10.2026	01.10.2026
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		52,25	59,85	47,50	77,08
			Elemente specifice proprietății			
7	Localizare	Mun. Vaslui, str. Decebal, FN, jud. Vaslui	zona Moara Grecilor	str. Husului - Burebista	zona Kaufland	vis-a-vis de TEXTILA
	Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie similara	locatie similara	locatie mai buna
	Cuantum ajustare %		15%	0%	0%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		7,84	0,00	0,00	-11,56
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		60,09	59,85	47,50	65,51
			Caracteristici fizice			
8	Suprafata (mp)	6.060	1.662	500	1.000	530
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Drum	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
10	Acces		similar	similar	inferior	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	15%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	7,13	0,00
11	Topografie	favorabilă	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	Utilitati	la distanta	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
13	Deschidere (front stradal)	inferior	superior	superior	superior	superior
	Cuantum ajustare %		-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-3,00	-2,99	-2,38	-3,28
	Total ajustare caracteristici fizice %		-5%	-5%	10%	-5%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		-3,00	-2,99	4,75	-3,28
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		57,08	56,86	52,25	62,24
15	Chelt. aducere la stadiul de teren construibil /demolari	nu	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		57,08	56,86	52,25	62,24
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			10,8	3,0	9,5	14,8
Ajustare totala procent. absoluta (%)			21%	5%	20%	19%
Numar de ajustari			2	1	2	2
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			B			
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund			57 € / mp		5,2777 lei/euro	
VALOARE DE PIATA :			345.400 € , echivalent a		1.822.900 lei	

justificare ajustari :

Ajustare pentru tipul comparabilei - oferta / tranzactie

Pentru estimarea valorii de piata au fost utilizate oferte de vanzare. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5%, intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii, s-a constatat ca acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Restricții de utilizare / reglementare urbanistică

Nu sunt restrictii de utilizare iar reglementarile urbanistice sunt similare.

Conditii de finantare

Intrucat conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Condiții de vanzare

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Conditii ale pietei

In aplicarea metodei comparatiilor pt evaluarea terenului s-au utilizat oferte recente - nu sunt necesare ajustari.

Ajustare pentru localizare

Pozitia comparabilelor in cadrul localitatii, este:

A: zona Moara Grecilor	B: str. Husului - Burebista	C: zona Kaufland		D: vis-a-vis de TEXTILA
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: mai slaba	B: similare	C: similare	D: mai buna
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: 15%	pt. B: 0%	pt. C: 0%	si pt. D: -15%

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata realizata pentru zona in care sunt amplasate proprietatile comparabile si cea subiect, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un imobil ce are o amplasare diferita de cea a terenului subiect.

Ajustari pentru suprafata

Comparabila A, nu necesita ajustari. Comparabila B, nu necesita ajustari.
Comparabila C, nu necesita ajustari. Comparabila D, nu necesita ajustari.

Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.

Ajustari pentru destinatia (utilizarea) terenului

Destinatia terenului A (Rezidentiala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.
Destinatia terenului B (Rezidentiala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.
Destinatia terenului C (Rezidentiala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.
Destinatia terenului D (Rezidentiala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc

informatii despre comparabile cu acceasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Ajustari pentru acces

Accesul catre comparabila A (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (). Nu se aplica ajustari.
Accesul catre comparabila B (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (). Nu se aplica ajustari.
Accesul catre comparabila C (inferior) este diferit de cel al proprietatii subiect (). Se aplica o ajustare de : 15%.
Accesul catre comparabila D (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (). Nu se aplica ajustari.

Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta dintre diversele tipuri de finisare a suprafetei drumurilor.

Ajustari pentru topografie

Amplasamentul comparabilei A este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (favorabilă). Nu se aplica ajustari.
Amplasamentul comparabilei B este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (favorabilă). Nu se aplica ajustari.
Amplasamentul comparabilei C este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (favorabilă). Nu se aplica ajustari.
Amplasamentul comparabilei D este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (favorabilă). Nu se aplica ajustari.
Valoarea ajustarilor este stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii, dat de diferenta dintre topografia comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila B are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila C are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila D are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o echipare utilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

Ajustari pentru deschidere (front stradal)

Pentru comparabila A, deoarece are o deschidere mai mare decat cea a proprietatii subiect, se aplica o ajustare de : -5%.

Pentru comparabila B, deoarece are o deschidere mai mare decat cea a proprietatii evaluate, se aplica o ajustare de : -5%.

Pentru comparabila C, deoarece are o deschidere mai mare decat cea a proprietatii subiect, se aplica o ajustare de : -5%.
Pentru comparabila D, deoarece are o deschidere mai mare decat cea a proprietatii evaluate, se aplica o ajustare de : -5%.
Ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front stradal diferit fata de cel al proprietatii subiect.

Ajustari pentru cheltuieli de aducere la stadiul de teren construibil

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila D prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Ajustarilor tine cont de cat recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pt un imobil cu amenajari diferite de cele ale prop. subiect.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL

Romania, judetul Vaslui, municipiul Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, cod postal 730040
R.C.: J37/66/2000, CUI: RO 12859730, cod CAEN 7022, tel. 0745.005.564, 0770.361.672
fax: 0335.409.618, E_mail: office@tehnocont.ro, web site: www.tehnocont.ro
Membru Corporativ ANEVAR, GROUPAMA, AAECR, AIIR, RSCERT ISO 9001, ISO 27001



RAPORT DE EVALUARE

Bunul imobil: Proprietate imobiliară - teren intravilan categoria ape curgătoare
Adresa: UAT Vaslui, Mun. Vaslui, jud. Vaslui
Proprietar: MUNICIPIUL VASLUI
Solicitant: MUNICIPIUL VASLUI
Utilizator desemnat: MUNICIPIUL VASLUI
Număr înregistrare Raport: VS_59.6_PMV / 07.10.2026

26-127043-PVS Prim. Mun. Vaslui 08.10.2026

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrării, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunica in scris si nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum si al tuturor părților implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanță.

SINTEZA

Evaluator	**TEHNOCONT EXPERT S.R.L.,** CIF: RO 12859730, Nr ord Reg. Com: J 37 / 66/ 2000, Sediul: Jud. Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, tel. 0745005564, fax 0335409618, e-mail: office@tehnocont.ro, www.tehnocont.ro,
Autorizație membru corporativ	Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0577, valabil 2026
Asigurare profesionala	Polita de asigurare profesionala UNIQUA ASIGURĂRI S.A., Polita RC nr. 0789138/10.11.2025, valabila până la 07.01.2027, valoare asigurată 500.000 EUR.
Specialist	Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea unor specialisti sau furnizori externi.
Autor lucrare Evaluator autorizat	Gabriel Filip, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM, Legitimatie si parafa: 12539 / valabil 2026, Expert Tehnic Judiciar autoriat de Ministerul Justiției, în specialitățile Construcții civile, rezidențiale și agricole și Evaluarea proprietății imobiliare, autorizație nr. 9770 Seria 3561 Tel: 0745.005.564; e_mail: gabriel.filip@tehnocont.ro;
Client	**Persoana juridica : MUNICIPIUL VASLUI**
Identificare client	CUI: 38958176
Sediu client	Mun. Vaslui, str. Spiru Haret nr. 2, Jud. Vaslui
Utilizator desemnat	**MUNICIPIUL VASLUI**
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, alcătuită din parcela de teren intravilan categoria de folosință ape curgătoare, din zona periferică a municipiului Vaslui în suprafață de **3.027** mp.
Identificare	număr cadastral **89000**, înscris în CF nr. **89000** Vaslui
Utilități existente	În apropiere Energie electrică, gaz metan, apă, canalizare, tel., GSM,
Proprietar	**MUNICIPIUL VASLUI**
Adresa proprietății	**UAT Vaslui, Mun. Vaslui, jud. Vaslui**
Cartier	Zona periferică
Cod poștal	-
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspecției	**01.10.2026**; inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, in prezenta reprezentantului clientului.
Data evaluării	**01.10.2026**
Curs de schimb	1 EURO = **5,2777** LEI, afișat BNR la data de referința evaluare
Data finalizare raport	**07.10.2026**
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piața pentru fundamentarea deciziilor patrimoniale ale Municipiului Vaslui.

Tipul valorii	Valoarea de piața
Declararea valorii	Valoarea de piață estimată prin: abordarea prin piață
Valoarea de piața	**60.500 EUR, echivalent a 319.300 LEI, respectiv cca. 20EUR/mp**

Valoarea prezentata nu include TVA.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR

Gabriel Filip
Membru Titular ANEVAR

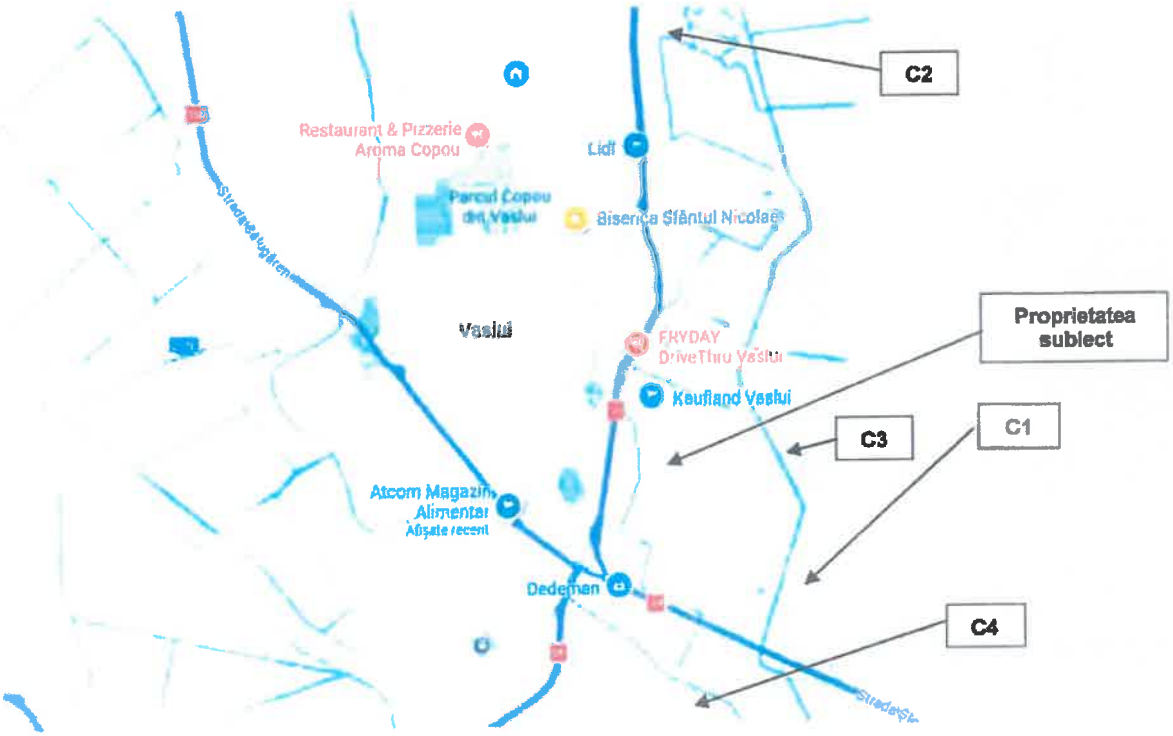
Localizare proprietate subiect





Localizare comparabile

Oferte vânzare terenuri intravilane curți - construcții



Fotografii ale proprietaţii



Anexe de calcul

Abordarea prin piață - Grilă de piață pentru oferte terenuri similare

NC 89000

	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	3.027	4.700	2.402	8.500	875
	Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		24,5	27,0	27,6	35,0
	Tip pret		oferta	oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-2,45	-2,70	-2,76	-3,50
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		22,02	24,30	24,9	31,50
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		22,02	24,30	24,88	31,50
3	Restrictii utilizare / reglementare urbanistică		similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		22,02	24,30	24,88	31,50
4	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		22,02	24,30	24,88	31,50
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		22,02	24,30	24,88	31,50
6	Conditii ale pietei	01.10.2026	01.10.2026	01.10.2026	01.10.2026	01.10.2026
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		22,02	24,30	24,88	31,50
	Elemente specifice proprietății					
7	Localizare	Mun. Vaslui, UAT Vaslui, jud. Vaslui	zona CUVAS - Muntenii de Jos	Vis a vis de Silver Mall	Intrare in Vaslui	Poligon auto
	Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie mai buna	locatie mai buna	locatie mai buna
	Cuantum ajustare %		0%	-10%	-10%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	-2,43	-2,49	-4,73
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		22,02	21,87	22,39	26,78
	Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	3.027	4.700	2.402	8.500	875
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Ape curgătoare	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Cuantum ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-2,20	-2,19	-2,24	-2,68
10	Acces	inferior	similar	similar	similar	superior
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	-1,34
11	Topografie		similar	similar	similar	superior
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	-2,68
12	Utilitati	en. el./ gaz/ apa/ la distanta	simular	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
13	Deschidere (front strada)	inferioara	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-10%	-10%	-10%	-25%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		-2,20	-2,19	-2,24	-6,69
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		19,82	19,68	20,15	20,08
15	Cheltuieli aducere la stadiul de teren construibil /demolari	nu	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		19,82	19,68	20,15	20,08
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			2,2	4,6	4,7	11,4
Ajustare totala procent. absoluta (%)			10%	19%	19%	36%
Numar de ajustari			1	2	2	4
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			A			
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund			20 € / mp		5.2777 lei/euro	
VALOARE DE PIATA :			60.500 € , echivalent a		319.300 lei	

justificare ajustari :

Ajustare pentru tipul comparabilei - oferta / tranzactie

Pentru estimarea valorii de piata au fost utilizate oferte de vanzare. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -10%, intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii, s-a constatat ca acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Restrictii de utilizare / reglementare urbanistică

Nu sunt restrictii de utilizare iar reglementarile urbanistice sunt similare.

Conditii de finantare

Intrucat conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Conditii ale pietei

In aplicarea metodei comparatiilor pt evaluarea terenului s-au utilizat oferte recente - nu sunt necesare ajustari.

Ajustare pentru localizare

Pozitia comparabilelor in cadrul localitatii, este:

A: zona CUVAS - Muntenii de Jos	B: Vis a vis de Silver Mall	C: Intrare in Vaslui	D: Poligon auto
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: similare	B: mai buna	C: mai buna	D: mai buna
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: 0%	pt. B: -10%	pt. C: -10%	si pt. D: -15%

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata realizata pentru zona in care sunt amplasate proprietatile comparabile si cea subiect, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un imobil ce are o amplasare diferita de cea a terenului subiect.

Ajustari pentru suprafata

Comparabila A, nu necesita ajustari. Comparabila B, nu necesita ajustari.

Comparabila C, nu necesita ajustari. Comparabila D, nu necesita ajustari.

Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.

Ajustari pentru destinatia (utilizarea) terenului

Destinatia terenului A (Rezidentiala) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de -10%

Destinatia terenului B (Rezidentiala) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de -10%

Destinatia terenului C (Rezidentiala) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de -10%

Destinatia terenului D (Rezidentiala) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de -10%

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc

informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Ajustari pentru acces

Accesul catre comparabila A (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (inferior). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila B (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (inferior). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila C (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (inferior). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila D (superior) este diferit de cel al proprietatii subiect (inferior). Se aplica o ajustare de : -5%.

Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta dintre diversele tipuri de finisare a suprafetei drumurilor.

Ajustari pentru topografie

Amplasamentul comparabilei A este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei B este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei C este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei D este - superior - diferit de cel al proprietatii subiect (). Se aplica o ajustare de : -10

Valoarea ajustarilor este stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii, dat de diferenta dintre topografia comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila B are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila C are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila D are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o echipare utilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

Ajustari pentru deschidere (front stradal)

Pentru comparabila A, deoarece are deschiderea similara cu cea a proprietatii subiect, nu se aplica ajustari.

Pentru comparabila B, deoarece are deschiderea similara cu cea a terenului studiat, nu sunt necesare ajustari.

Pentru comparabila C, deoarece are deschiderea similara cu cea a proprietatii subiect, nu se aplica ajustari.

Pentru comparabila D, deoarece are deschiderea similara cu cea a terenului studiat, nu sunt necesare ajustari.

Ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front stradal diferit fata de cel al proprietatii subiect.

Ajustari pentru cheltuieli de aducere la stadiul de teren construibil

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila D prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Ajustarilor tine cont de cat recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pt un imobil cu amenajari diferite de cele ale prop. subiect.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Romania, judeţul Vaslui, municipiul Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, cod postal 730040
R.C.: J37/66/2000, CUI: RO 12859730, cod CAEN 7022, tel. 0745.005.564, 0770.361.672
fax: 0335.409.618, E_mail: office@tehnocont.ro, web site: www.tehnocont.ro
Membru Corporativ ANEVAR, GROUPAMA, AAECR, AIIR, RSCERT ISO 9001, ISO 27001



RAPORT DE EVALUARE

Bunul imobil: Proprietate imobiliară - teren intravilan categoria curți-construcții
Adresa: UAT Vaslui, Mun. Vaslui, str. Decebal FN jud. Vaslui
Proprietar: MUNICIPIUL VASLUI
Solicitant: MUNICIPIUL VASLUI
Utilizator desemnat: MUNICIPIUL VASLUI
Număr înregistrare Raport: VS_59.5_PMV / 07.10.2026

26-127041-PVS Prim. Mun. Vaslui 08.10.2026

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv intre părțile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrării, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunica in scris si nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum si al tuturor părților implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanță.

SINTEZA

Evaluator	**TEHNOCONT EXPERT S.R.L.,** CIF: RO 12859730, Nr ord Reg. Com: J 37 / 66/ 2000, Sediul: Jud. Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, tel. 0745005564, fax 0335409618, e-mail: office@tehnocont.ro, www.tehnocont.ro,
Autorizație membru corporativ	Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0577, valabil 2026
Asigurare profesionala	Polita de asigurare profesionala UNIQUA ASIGURĂRI S.A., Polita RC nr. 0789138/10.11.2025, valabila până la 07.01.2027, valoare asigurată 500.000 EUR.
Specialist	Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea unor specialisti sau furnizori externi.
Autor lucrare **Evaluator autorizat**	Gabriel Filip, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM, Legitimatie si parafa: 12539 / valabil 2026, Expert Tehnic Judiciar autoriat de Ministerul Justiției, în specialitățile Construcții civile, rezidențiale și agricole și Evaluarea proprietății imobiliare, autorizație nr. 9770 Seria 3561 Tel: 0745.005.564; e_mail: gabriel.filip@tehnocont.ro;
Client	**Persoana juridica : MUNICIPIUL VASLUI**
Identificare client	CUI: 38958176
Sediu client	Mun. Vaslui, str. Spiru Haret nr. 2, Jud. Vaslui
Utilizator desemnat	**MUNICIPIUL VASLUI**
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, alcătuită din parcela de teren intravilan categoria de folosință curți-construcții, din zona periferică a municipiului Vaslui în suprafață de **2.187** mp.
Identificare	număr cadastral **88762**, înscris în CF nr. **88762** Vaslui
Utilităţi existente	În apropiere Energie electrică, gaz metan, apă, canalizare, tel., GSM,
Proprietar	**MUNICIPIUL VASLUI**
Adresa proprietății	**UAT Vaslui, Mun. Vaslui, str. Decebal FN jud. Vaslui**
Cartier	Zona periferică
Cod poștal	-
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspecției	**01.10.2026**; inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, in prezenta reprezentantului clientului.
Data evaluării	**01.10.2026**
Curs de schimb	1 EURO = **5,2777** LEI, afișat BNR la data de referința evaluare
Data finalizare raport	**07.10.2026**
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piața pentru fundamentarea deciziilor patrimoniale ale Municipiului Vaslui.

Tipul valorii	Valoarea de piața
Declararea valorii	Valoarea de piață estimată prin: abordarea prin piață
Valoarea de piața	**124.700 EUR, echivalent a 658.100 LEI, respectiv cca. 57 EUR/mp**

Valoarea prezentata nu include TVA.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR

Gabriel Filip
Membru Titular ANEVAR

Localizare proprietate subiect





Localizare comparabile

Oferte vânzare terenuri intravilane curți - construcții



Fotografii ale proprietaţii



Anexe de calcul

Abordarea prin piață - Grilă de piață pentru oferte terenuri similare

NC 88762

ELEMENTE DE COMPARATIE		TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	2.187	1.662	500	1.000	530
	Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		55,0	63,0	50,0	81,1
	Tip pret		oferta	oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-2,75	-3,15	-2,50	-4,06
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		52,25	59,85	47,5	77,08
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		52,25	59,85	47,50	77,08
3	Restrictii utilizare / reglementare urbanistică		similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		52,25	59,85	47,50	77,08
4	Condiții de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**52,25**	59,85	47,50	77,08
5	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		**0,00**	0,00	0,00	**0,00**
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		52,25	59,85	47,50	77,08
6	Conditii ale pietei	01.10.2026	01.10.2026	01.10.2026	01.10.2026	01.10.2026
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		52,25	59,85	47,50	77,08
	Elemente specifice proprietății					
7	Localizare	Mun. Vaslui, str. Decebal, FN, jud. Vaslui	zona Moara Grecilor	str. Husului - Burebista	zona Kaufland	vis-a-vis de TEXTILA
	Comparativ cu subiectul		**locatie inferioara**	**locatie similara**	**locatie similara**	**locatie mai buna**
	Cuantum ajustare %		15%	0%	0%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		7,84	0,00	0,00	-11,56
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		60,09	59,85	47,50	65,51
	Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	2.187	1.662	500	1.000	530
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Drum	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
10	Acces		similar	similar	inferior	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	15%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	7,13	0,00
11	Topografie	favorabilă	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	Utilitati	la distanta	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
13	Deschidere (front stradal)	inferior	superior	superior	superior	superior
	Cuantum ajustare %		-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-3,00	-2,99	-2,38	-3,28
	Total ajustare caracteristici fizice %		-5%	-5%	10%	-5%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		-3,00	-2,99	4,75	-3,28
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		57,08	56,86	52,25	62,24
15	Chelt. aducere la stadiul de teren construibil /demolari	mi	mi	mi	mi	mi
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		57,08	56,86	52,25	62,24
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			10,8	3,0	9,5	14,8
Ajustare totala procent. absoluta (%)			21%	5%	20%	19%
Numar de ajustari			2	1	2	2
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			B			
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund			57 € / mp		5,2727 lei/euro	
VALOARE DE PIATĂ :			124.700 €	echivalent a	658.100 lei	

justificare ajustari :

Ajustare pentru tipul comparabilei - oferta / tranzactie

Pentru estimarea valorii de piata au fost utilizate oferte de vanzare. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5%, intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii, s-a constatat ca acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Restricții de utilizare / reglementare urbanistică

Nu sunt restrictii de utilizare iar reglementarile urbanistice sunt similare.

Conditii de finantare

Intrucat conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Conditii ale pietei

In aplicarea metodei comparatiilor pt evaluarea terenului s-au utilizat oferte recente - nu sunt necesare ajustari.

Ajustare pentru localizare

Pozitia comparabilelor in cadrul localitatii, este:

A: zona Moara Grecilor B: str. Husului - Burebista C: zona Kaufland D: vis-a-vis de TEXTILA

Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: mai slaba B: similare C: similare D: mai buna

Ajustarile aplicate pentru localizare: pt A: 15% pt. B: 0% pt. C: 0% si pt. D: -15%

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata realizata pentru zona in care sunt amplasate proprietatile comparabile si cea subiect, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un imobil ce are o amplasare diferita de cea a terenului subiect.

Ajustari pentru suprafata

Comparabila A, nu necesita ajustari. Comparabila B, nu necesita ajustari.

Comparabila C, nu necesita ajustari. Comparabila D, nu necesita ajustari.

Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.

Ajustari pentru destinatia (utilizarea) terenului

Destinatia terenului A (Rezidentiala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

Destinatia terenului B (Rezidentiala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

Destinatia terenului C (Rezidentiala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

Destinatia terenului D (Rezidentiala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc

informatii despre comparabile cu acceasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Ajustari pentru acces

Accesul catre comparabila A (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila B (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila C (inferior) este diferit de cel al proprietatii subiect (). Se aplica o ajustare de : 15%.

Accesul catre comparabila D (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (). Nu se aplica ajustari.

Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta dintre diversele tipuri de finisare a suprafetei drumurilor.

Ajustari pentru topografie

Amplasamentul comparabilei A este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (favorabilă). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei B este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (favorabilă). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei C este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (favorabilă). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei D este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (favorabilă). Nu se aplica ajustari.

Valoarea ajustarilor este stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii, dat de diferenta dintre topografia comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila B are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila C are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila D are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o echipare utilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

Ajustari pentru deschidere (front stradal)

Pentru comparabila A, deoarece are o deschidere mai mare decat cea a proprietatii subiect, se aplica o ajustare de : -5%.

Pentru comparabila B, deoarece are o deschidere mai mare decat cea a proprietatii evaluate, se aplica o ajustare de : -5%.

Pentru comparabila C, deoarece are o deschidere mai mare decat cea a proprietatii subiect, se aplica o ajustare de : -5%.

Pentru comparabila D, deoarece are o deschidere mai mare decat cea a proprietatii evaluate, se aplica o ajustare de : -5%.

Ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front stradal diferit fata de cel al proprietatii subiect.

Ajustari pentru cheltuieli de aducere la stadiul de teren construibil

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila D prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Ajustarilor tine cont de cat recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pt un imobil cu amenajari diferite de cele ale prop. subiect.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL

Romania, județul Vaslui, municipiul Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, cod postal 730040
R.C.: J37/66/2000, CUI: RO 12859730, cod CAEN 7022, tel. 0745.005.564, 0770.361.672
fax : 0335.409.618, E_mail: office@tehnocont.ro, web site: www.tehnocont.ro
Membru Corporativ ANEVAR, GROUPAMA, AAECR, AIIR, RSCERT ISO 9001, ISO 27001



RAPORT DE EVALUARE

Bunul imobil: Proprietate imobiliară - teren intravilan categoria arabil
Adresa: UAT Vaslui, Mun. Vaslui, str. Decebal FN jud. Vaslui
Proprietar: MUNICIPIUL VASLUI
Solicitant: MUNICIPIUL VASLUI
Utilizator desemnat: MUNICIPIUL VASLUI
Număr înregistrare Raport: VS_59.02_PMV / 07.10.2026

26-127037-PVS Prim. Mun. Vaslui 08.10.2025

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv intre părțile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrării, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunica in scris si nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum si al tuturor părților implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanță.

SINTEZA

Evaluator	**TEHNOCONT EXPERT S.R.L.,** CIF: RO 12859730, Nr ord Reg. Com: J 37 / 66/ 2000, Sediul: Jud. Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, tel. 0745005564, fax 0335409618, e-mail: office@tehnocont.ro, www.tehnocont.ro,
Autorizaţie membru corporativ	Membru Corporativ ANEVAR, Autorizaţie nr. 0577, valabil 2026
Asigurare profesionala	Polita de asigurare profesionala UNIQUA ASIGURĂRI S.A., Polita RC nr. 0789138/10.11.2025, valabila până la 07.01.2027, valoare asigurată 500.000 EUR.
Specialist	Pentru realizarea raportului nu am primit asistenţă din partea unor specialisti sau furnizori externi.
Autor lucrare **Evaluator autorizat**	Gabriel Filip, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM, Legitimatie si parafa: 12539 / valabil 2026, Expert Tehnic Judiciar autoriat de Ministerul Justiţiei, în specialităţile Construcţii civile, rezidenţiale şi agricole şi Evaluarea proprietăţii imobiliare, autorizaţie nr. 9770 Seria 3561 Tel: 0745.005.564; e_mail: gabriel.filip@tehnocont.ro;
Client	**Persoana juridica : MUNICIPIUL VASLUI**
Identificare client	CUI: 38958176
Sediu client	Mun. Vaslui, str. Spiru Haret nr. 2, Jud. Vaslui
Utilizator desemnat	**MUNICIPIUL VASLUI**
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, alcătuită din parcela de teren intravilan categoria de folosinţă arabil, din zona mediană a municipiului Vaslui în suprafaţă de **128** mp.
Identificare	număr cadastral **83365**, înscris în CF nr. **83365** Vaslui
Utilităţi existente	Energie electrică, gaz metan, apă, canalizare, tel., GSM,
Proprietar	**MUNICIPIUL VASLUI**
Adresa proprietăţii	**UAT Vaslui, Mun. Vaslui, str. Decebal FN, jud. Vaslui**
Cartier	Zona mediană
Cod poştal	-
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspecţiei	**01.10.2026**; inspecţia s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, in prezenta reprezentantului clientului.
Data evaluării	**01.10.2026**
Curs de schimb	1 EURO = **5,2777** LEI, afişat BNR la data de referinţa evaluare
Data finalizare raport	**07.10.2026**
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piaţa pentru fundamentarea deciziilor patrimoniale ale Municipiului Vaslui.

Tipul valorii	Valoarea de piața
Declararea valorii	Valoarea de piață estimată prin: abordarea prin piață
Valoarea de piața	**26.900 EUR, echivalent a 142.000 LEI, respectiv cca. 210 EUR/mp**

Valoarea prezentata nu include TVA.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR

Gabriel Filip
Membru Titular ANEVAR

Localizare proprietate subiect





Localizare comparabile

Oferte vânzare terenuri intravilane curți - construcții



Fotografii ale proprietaţii



Anexe de calcul

Abordarea prin piață - Grilă de piață pentru oferte terenuri similare

83365

ELEMENTE DE COMPARATIE		TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	128	744	2.042	1.426	1.227
	Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		250,0	166,5	245,4	267,3
	Tip pret		oferta	tranzactie	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-5%	-5%	0%	-5%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-12,50	0,00	-12,27	-13,37
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		237,50	166,50	233,2	253,95
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		237,50	166,50	233,17	253,95
3	Restrictii utilizare / reglementare urbanistică		similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		237,50	166,50	233,17	253,95
4	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		237,50	166,50	233,17	253,95
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		237,50	166,50	233,17	253,95
6	Conditii ale pietei	01.10.2026	01.10.2026	01.10.2026	01.10.2026	01.10.2026
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		237,50	166,50	233,17	253,95
	Elemente specifice proprietăţii					
7	Localizare	Mun. Vaslui, str. Decebal, nr. FN, Jud. Vaslui	zona Traian - MOVAS	zona Spital	str. Libertăţii	str. Mihail Kogalniceanu nr. 33
	Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie inferioara	locatie mai buna	locatie mai buna
	Cuantum ajustare %		-15%	10%	-10%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-35,63	16,65	-23,32	-38,09
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		201,88	183,15	209,85	215,86
	Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	128	744	2.042	1.426	1.227
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Comercial	Rezidential / Comercial	Rezidential	Rezidential / Comercial	Rezidential / Comercial
	Cuantum ajustare %		0%	10%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	18,32	0,00	0,00
10	Acces	Asfaltat	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
11	Topografie	Favorabila	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	Utilitati	en. el./ gaz/ apa/ canalizare	en. el./ gaz/ apa/ canalizare	en. el./ gaz/ apa/ canalizare	en. el./ gaz/ apa/ canalizare	en. el./ gaz/ apa/ canalizare
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
13	Deschidere (front stradal)	Favorabila	similar	similar	similar	superior
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	-10,79
	Total ajustare caracteristici fizice %		0%	10%	0%	-5%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0,00	18,32	0,00	-10,79
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		201,88	201,47	209,85	205,07
15	Chelt. aducere la stadiul de teren construibil /demolari	nu	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		201,88	201,47	209,85	205,07
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			35,6	35,0	23,3	48,9
Ajustare totala procent. absoluta (%)			15%	21%	10%	19%
Numar de ajustari			1	2	1	2
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			C			
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund			210 € / mp		5,2727 lei/euro	
VALOARE DE PIATA :			26.900 € , echivalent a		142.000 lei	

justificare ajustari :

Ajustare pentru tipul comparabilei - oferta / tranzactie

Pentru estimarea valorii de piata au fost utilizate oferte de vanzare. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5%, intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii, s-a constatat ca acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Restricții de utilizare / reglementare urbanistică

Nu sunt restrictii de utilizare iar reglementarile urbanistice sunt similare.

Condiții de finantare

Intrucat conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Condiții de vanzare

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Conditii ale pietei

In aplicarea metodei comparatiilor pt evaluarea terenului s-au utilizat oferte recente - nu sunt necesare ajustari.

Ajustare pentru localizare

Pozitia comparabilelor in cadrul localitatii, este:

A: zona Traian - MOVAS	B: zona Spital	C: str. Libertății	D: str. Mihail Kogalniceanu nr. 3
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: mai buna	B: mai slaba	C: mai buna	D: mai buna
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: -15%	pt. B: 10%	pt. C: -10%	si pt. D: -15%

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata realizata pentru zona in care sunt amplasate proprietatile comparabile si cea subiect, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un imobil ce are o amplasare diferita de cea a terenului subiect.

Ajustari pentru suprafata

Comparabila A, nu necesita ajustari. Comparabila B, nu necesita ajustari.
Comparabila C, nu necesita ajustari. Comparabila D, nu necesita ajustari.
Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.

Ajustari pentru destinatia (utilizarea) terenului

Destinatia terenului A (Rezidential / Comerciala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.
Destinatia terenului B (Rezidentiala) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de 10%
Destinatia terenului C (Rezidential / Comerciala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.
Destinatia terenului D (Rezidential / Comerciala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc

informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Ajustari pentru acces

Accesul catre comparabila A (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (Asfaltat). Nu se aplica ajustari.
Accesul catre comparabila B (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (Asfaltat). Nu se aplica ajustari.
Accesul catre comparabila C (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (Asfaltat). Nu se aplica ajustari.
Accesul catre comparabila D (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (Asfaltat). Nu se aplica ajustari.

Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta dintre diversele tipuri de

finisare a suprafetei drumurilor.

Ajustari pentru topografie

Amplasamentul comparabilei A este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (Favorabila). Nu se aplica ajustari.
Amplasamentul comparabilei B este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (Favorabila). Nu se aplica ajustari.
Amplasamentul comparabilei C este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (Favorabila). Nu se aplica ajustari.
Amplasamentul comparabilei D este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (Favorabila). Nu se aplica ajustari.
Valoarea ajustarilor este stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii, dat de diferenta dintre topografia comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila B are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila C are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila D are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o echipare utilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

Ajustari pentru deschidere (front stradal)

Pentru comparabila A, deoarece are deschiderea similara cu cea a proprietatii subiect, nu se aplica ajustari.

Pentru comparabila B, deoarece are deschiderea similara cu cea a terenului studiat, nu sunt necesare ajustari.

Pentru comparabila C, deoarece are deschiderea similara cu cea a proprietatii subiect, nu se aplica ajustari.
Pentru comparabila D, deoarece are o deschidere mai mare decat cea a proprietatii evaluate, se aplica o ajustare de : -5%.
Ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front stradal diferit fata de cel al proprietatii subiect.

Ajustari pentru cheltuieli de aducere la stadiul de teren construibil

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila D prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Ajustarilor tine cont de cat recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pt un imobil cu amenajari diferite de cele ale prop. subiect.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Romania, judetul Vaslui, municipiul Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, cod postal 730040
R.C.: J37/66/2000, CUI: RO 12859730, cod CAEN 7022, tel. 0745.005.564, 0770.361.672
fax: 0335.409.618, E-mail: office@tehnocont.ro, web site: www.tehnocont.ro
Membru Corporativ ANEVAR, GROUPAMA, AAECR, AIIR, RSCERT ISO 9001, ISO 27001



RAPORT DE EVALUARE

Bunul imobil: Proprietate imobiliară - teren intravilan categoria arabil
Adresa: UAT Vaslui, Mun. Vaslui, str. Decebal FN jud. Vaslui
Proprietar: MUNICIPIUL VASLUI
Solicitant: MUNICIPIUL VASLUI
Utilizator desemnat: MUNICIPIUL VASLUI
Număr înregistrare Raport: VS_59.3_PMV / 07.10.2026

26-127039-PVS Prim. Mun. Vaslui 08.10.2026

Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare integrală sau fragmentată a lucrării, precum și orice citare în alte scopuri a datelor, numelor și informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunică în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al tuturor părților implicate, pentru nici un motiv în nicio circumstanță.

SINTEZA

Evaluator	**TEHNOCONT EXPERT S.R.L.,** CIF: RO 12859730, Nr ord Reg. Com: J 37 / 66/ 2000, Sediul: Jud. Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, tel. 0745005564, fax 0335409618, e-mail: office@tehnocont.ro, www.tehnocont.ro,
Autorizație membru corporativ	Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0577, valabil 2026
Asigurare profesionala	Polita de asigurare profesionala UNIQUA ASIGURĂRI S.A., Polita RC nr. 0789138/10.11.2025, valabila până la 07.01.2027, valoare asigurată 500.000 EUR.
Specialist	Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea unor specialisti sau furnizori externi.
Autor lucrare **Evaluator autorizat**	Gabriel Filip, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM, Legitimatie si parafa: 12539 / valabil 2026, Expert Tehnic Judiciar autoriat de Ministerul Justiției, în specialitățile Construcții civile, rezidențiale și agricole și Evaluarea proprietății imobiliare, autorizație nr. 9770 Seria 3561 Tel: 0745.005.564; e_mail: gabriel.filip@tehnocont.ro;
Client	**Persoana juridica : MUNICIPIUL VASLUI**
Identificare client	CUI: 38958176
Sediu client	Mun. Vaslui, str. Spiru Haret nr. 2, Jud. Vaslui
Utilizator desemnat	**MUNICIPIUL VASLUI**
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, alcătuită din parcela de teren intravilan categoria de folosință arabil, din zona mediană a municipiului Vaslui în suprafață de **364** mp.
Identificare	număr cadastral **88998**, înscris în CF nr. **88998** Vaslui
Utilități existente	Energie electrică, gaz metan, apă, canalizare, tel., GSM,
Proprietar	**MUNICIPIUL VASLUI**
Adresa proprietății	**UAT Vaslui, Mun. Vaslui, str. Decebal FN, jud. Vaslui**
Cartier	Zona mediană
Cod poștal	-
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspecției	**01.10.2026**; inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, in prezenta reprezentantului clientului.
Data evaluării	**01.10.2026**
Curs de schimb	1 EURO = **5,2777** LEI, afișat BNR la data de referința evaluare
Data finalizare raport	**07.10.2026**
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piața pentru fundamentarea deciziilor patrimoniale ale Municipiului Vaslui.

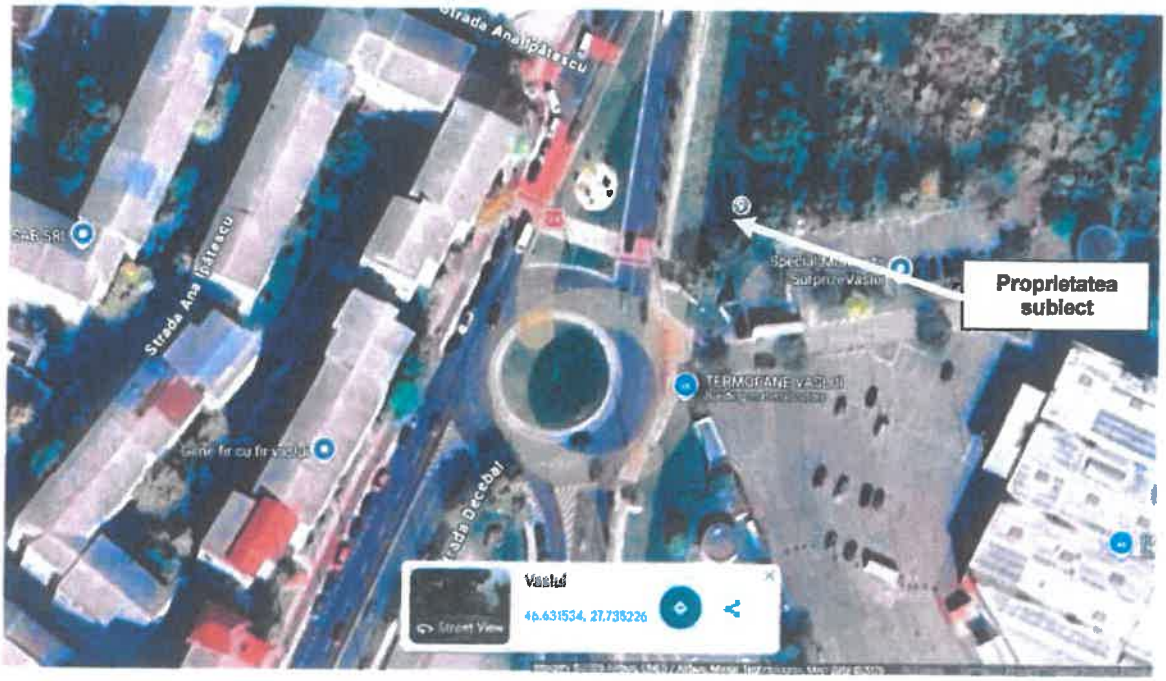
Tipul valorii	Valoarea de piaţa
Declararea valorii	Valoarea de piață estimată prin: abordarea prin piață
Valoarea de piaţa	**76.400 EUR, echivalent a 403.200 LEI, respectiv cca. 210 EUR/mp**

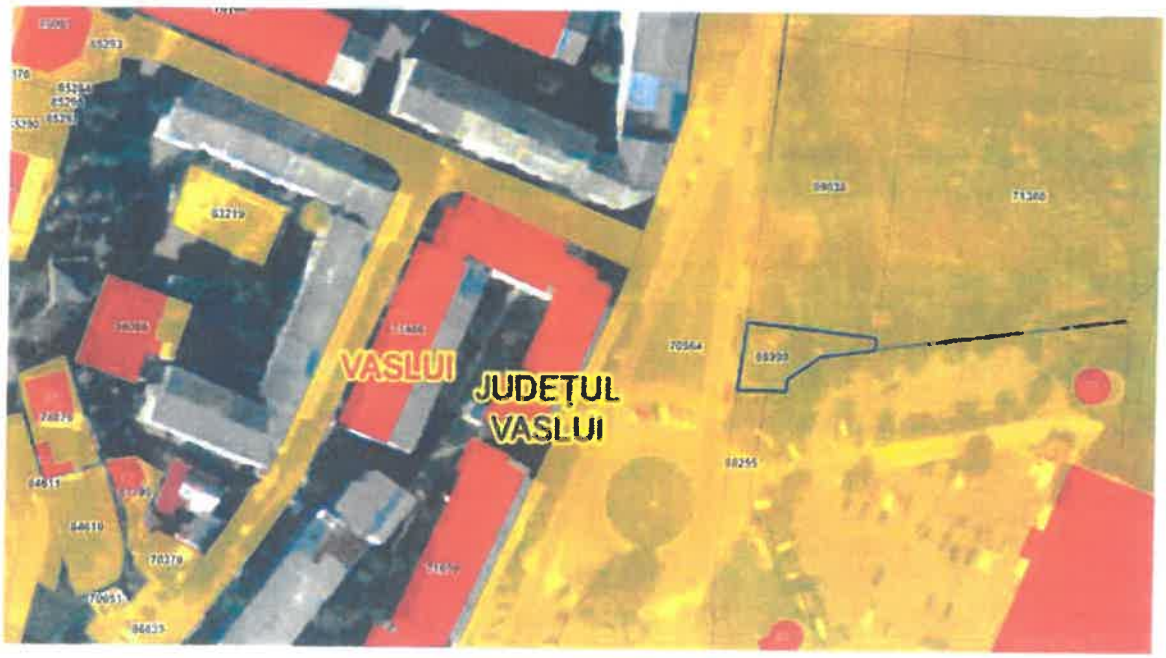
Valoarea prezentata nu include TVA.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR

Gabriel Filip
Membru Titular ANEVAR

Localizare proprietate subiect





Localizare comparabile

Oferte vânzare terenuri intravilane curți - construcții



Fotografii ale proprietaţii



Anexe de calcul

Abordarea prin piață - Grilă de piață pentru oferte terenuri similare

88998

ELEMENTE DE COMPARATIE		TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	364	744	2.042	1.426	1.227
			Elemente specifice tranzactiei			
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		250,0	166,5	245,4	267,3
	Tip pret		oferta	tranzactie	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-5%	-5%	0%	-5%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-12,50	0,00	-12,27	-13,37
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		237,50	166,50	233,2	253,95
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		237,50	166,50	233,17	253,95
3	Restrictii utilizare / reglementare urbanistică		similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		237,50	166,50	233,17	253,95
4	Condiții de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		237,50	166,50	233,17	253,95
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		237,50	166,50	233,17	253,95
6	Conditii ale pietei	01.10.2026	01.10.2026	01.10.2026	01.10.2026	01.10.2026
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		237,50	166,50	233,17	253,95
			Elemente specifice proprietății			
7	Localizare	Mun. Vaslui, str. Decebal, nr. FN, Jud. Vaslui	zona Traian - MOVAS	zona Spital	str. Libertății	str. Mihail Kogalniceanu nr. 33
	Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie inferioara	locatie mai buna	locatie mai buna
	Cuantum ajustare %		-15%	10%	-10%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-35,63	16,65	-23,32	-38,09
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		201,88	183,15	209,85	215,86
			Caracteristici fizice			
8	Suprafata (mp)	364	744	2.042	1.426	1.227
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Comercial	Rezidential / Comercial	Rezidential	Rezidential / Comercial	Rezidential / Comercial
	Cuantum ajustare %		0%	10%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	18,32	0,00	0,00
10	Acces	Asfaltat	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
11	Topografie	Favorabila	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	Utilitati	en. el./ gaz/ apa/ canalizare	en. el./ gaz/ apa/ canalizare	en. el./ gaz/ apa/ canalizare	en. el./ gaz/ apa/ canalizare	en. el./ gaz/ apa/ canalizare
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
13	Deschidere (front stradal)	Favorabila	similar	similar	similar	superior
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	-10,79
	Total ajustare caracteristici fizice %		0%	10%	0%	-5%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0,00	18,32	0,00	-10,79
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		201,88	201,47	209,85	205,07
15	Cheltuieli aducere la stadiul de teren construibil /demolari	nu	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		201,88	201,47	209,85	205,07
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			35,6	35,0	23,3	48,9
Ajustare totala procent. absoluta (%)			15%	21%	10%	19%
Numar de ajustari			1	2	1	2
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			C			
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund			210 €	/ mp	5,2777	lei/euro
VALOARE DE PIATA :			76.400 €	, echivalent =	403.200 lei	

justificare ajustari :

Ajustare pentru tipul comparabilei - oferta / tranzactie

Pentru estimarea valorii de piata au fost utilizate oferte de vanzare. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5%, intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii, s-a constatat ca acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Restrictii de utilizare / reglementare urbanistică

Nu sunt restrictii de utilizare iar reglementarile urbanistice sunt similare.

Conditii de finantare

Intrucat conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Conditii ale pietei

In aplicarea metodei comparatiilor pt evaluarea terenului s-au utilizat oferte recente - nu sunt necesare ajustari.

Ajustare pentru localizare

Pozitia comparabilelor in cadrul localitatii, este:

A: zona Traian - MOVAS B: zona Spital C: str. Libertății D: str. Mihail Kogalniceanu nr. 3

Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: mai buna B: mai slaba C: mai buna D: mai buna

Ajustarile aplicate pentru localizare: pt A: -15% pt. B: 10% pt. C: -10% si pt. D: -15%

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata realizata pentru zona in care sunt amplasate proprietatile comparabile si cea subiect, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un imobil ce are o amplasare diferita de cea a terenului subiect.

Ajustari pentru suprafata

Comparabila A, nu necesita ajustari. Comparabila B, nu necesita ajustari.

Comparabila C, nu necesita ajustari. Comparabila D, nu necesita ajustari.

Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.

Ajustari pentru destinatia (utilizarea) terenului

Destinatia terenului A (Rezidential / Comerciala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

Destinatia terenului B (Rezidentiala) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de 10%

Destinatia terenului C (Rezidential / Comerciala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

Destinatia terenului D (Rezidential / Comerciala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba acecasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc

informatii despre comparabile cu acceasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Ajustari pentru acces

Accesul catre comparabila A (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (Asfaltat). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila B (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (Asfaltat). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila C (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (Asfaltat). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila D (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (Asfaltat). Nu se aplica ajustari.

Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta dintre diversele tipuri de finisare a suprafetei drumurilor.

Ajustari pentru topografie

Amplasamentul comparabilei A este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (Favorabila). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei B este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (Favorabila). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei C este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (Favorabila). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei D este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (Favorabila). Nu se aplica ajustari.

Valoarea ajustarilor este stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii, dat de diferenta dintre topografia comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila B are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila C are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila D are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o echipare utilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

Ajustari pentru deschidere (front stradal)

Pentru comparabila A, deoarece are deschiderea similara cu cea a proprietatii subiect, nu se aplica ajustari.

Pentru comparabila B, deoarece are deschiderea similara cu cea a terenului studiat, nu sunt necesare ajustari.

Pentru comparabila C, deoarece are deschiderea similara cu cea a proprietatii subiect, nu se aplica ajustari.

Pentru comparabila D, deoarece are o deschidere mai mare decat cea a proprietatii evaluate, se aplica o ajustare de : -5%.

Ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front stradal diferit fata de cel al proprietatii subiect.

Ajustari pentru cheltuieli de aducere la stadiul de teren construibil

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila D prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Ajustarilor tine cont de cat recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pt un imobil cu amenajari diferite de cele ale prop. subiect.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Romania, judeţul Vaslui, municipiul Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, cod postal 730040
R.C.: J37/66/2000, CUI: RO 12859730, cod CAEN 7022, tel. 0745.005.564, 0770.361.672
fax : 0335.409.618, E_mail: office@tehnocont.ro, web site: www.tehnocont.ro
Membru Corporativ ANEVAR, GROUPAMA, AAECR, AIIR, RSCERT ISO 9001, ISO 27001



RAPORT DE EVALUARE

Bunul imobil: Proprietate imobiliară - teren intravilan categoria curţi-construcţii
Adresa: UAT Vaslui, Mun. Vaslui, str. Decebal 30 jud. Vaslui
Proprietar: MUNICIPIUL VASLUI
Solicitant: MUNICIPIUL VASLUI
Utilizator desemnat: MUNICIPIUL VASLUI
Număr înregistrare Raport: VS_59.1_PMV / 07.10.2026

26-127035-PVS Prim. Mun. Vaslui 08.10.2026

Raportul este confidenţial, având circuit exclusiv între părţile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrării, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informaţiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenţia de transmitere către terţi se comunica in scris si nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum si al tuturor părţilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanţă.

SINTEZA

Evaluator	**TEHNOCONT EXPERT S.R.L.,** CIF: RO 12859730, Nr ord Reg. Com: J 37 / 66/ 2000, Sediul: Jud. Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, tel. 0745005564, fax 0335409618, e-mail: office@tehnocont.ro, www.tehnocont.ro,
Autorizație membru corporativ	Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0577, valabil 2026
Asigurare profesionala	Polita de asigurare profesionala UNIQUA ASIGURĂRI S.A., Polita RC nr. 0789138/10.11.2025, valabila până la 07.01.2027, valoare asigurată 500.000 EUR.
Specialist	Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea unor specialisti sau furnizori externi.
Autor lucrare Evaluator autorizat	Gabriel Filip, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM, Legitimatie si parafa: 12539 / valabil 2026, Expert Tehnic Judiciar autoriat de Ministerul Justiției, în specialitățile Construcții civile, rezidențiale și agricole și Evaluarea proprietății imobiliare, autorizație nr. 9770 Seria 3561 Tel: 0745.005.564; e_mail: gabriel.filip@tehnocont.ro;
Client	**Persoana juridica : MUNICIPIUL VASLUI**
Identificare client	CUI: 38958176
Sediu client	Mun. Vaslui, str. Spiru Haret nr. 2, Jud. Vaslui
Utilizator desemnat	**MUNICIPIUL VASLUI**
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluării îl constitule proprietatea imobiliară, alcătuită din parcela de teren intravilan categoria de folosință curți-construcții, din zona periferică a municipiului Vaslui în suprafață de **15.485 mp**.
Identificare	număr cadastral **87249**, înscris în CF nr. **87249** Vaslui
Utilități existente	În apropiere Energie electrică, gaz metan, apă, canalizare, tel., GSM,
Proprietar	**MUNICIPIUL VASLUI**
Adresa proprietății	**UAT Vaslui, Mun. Vaslui, str. Decebal nr. 30 jud. Vaslui**
Cartier	Zona periferică
Cod poștal	-
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspecției	**01.10.2026**; inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, in prezenta reprezentantului clientului.
Data evaluării	**01.10.2026**
Curs de schimb	1 EURO = **5,2777** LEI, afișat BNR la data de referința evaluare
Data finalizare raport	**07.10.2026**
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piața pentru fundamentarea deciziilor patrimoniale ale Municipiului Vaslui.

Tipul valorii	Valoarea de piața
Declararea valorii	Valoarea de piață estimată prin: abordarea prin piață
Valoarea de piața	**1.548.500 EUR, echivalent a 8.172.500 LEI, respectiv cca. 100 EUR/mp**

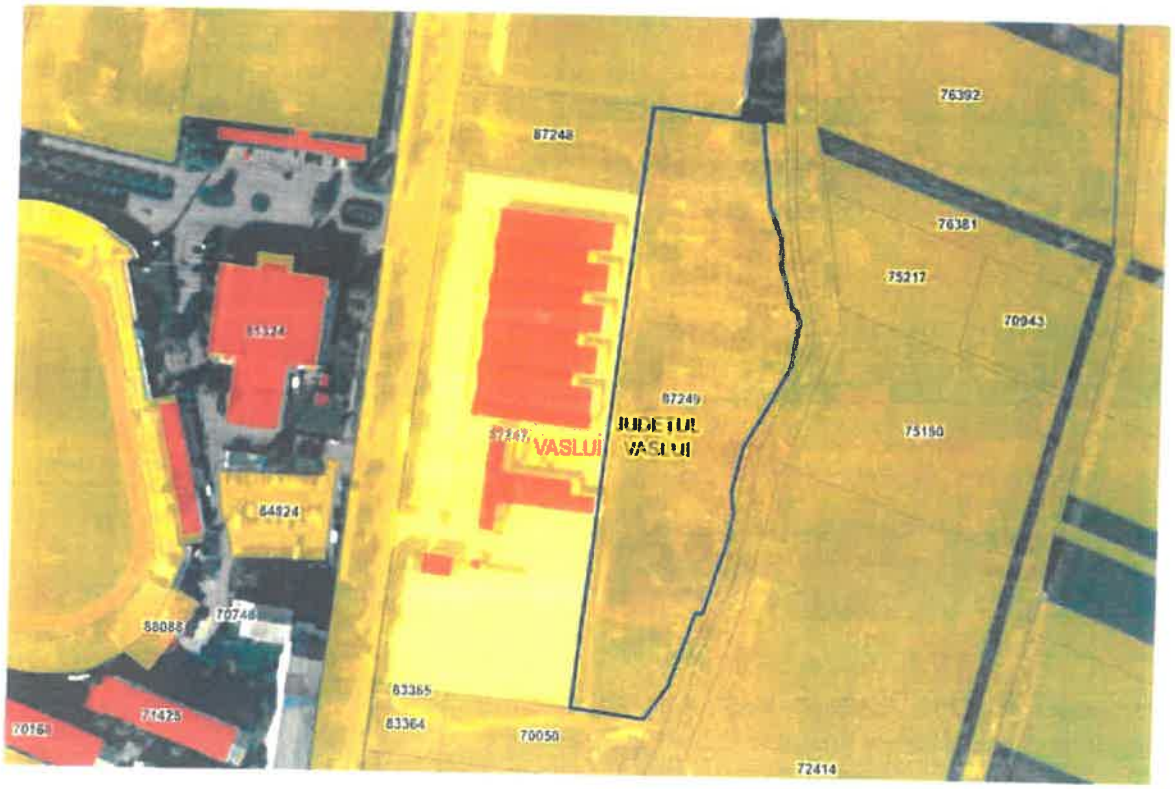
Valoarea prezentata nu include TVA.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR

Gabriel Filip
Membru Titular ANEVAR

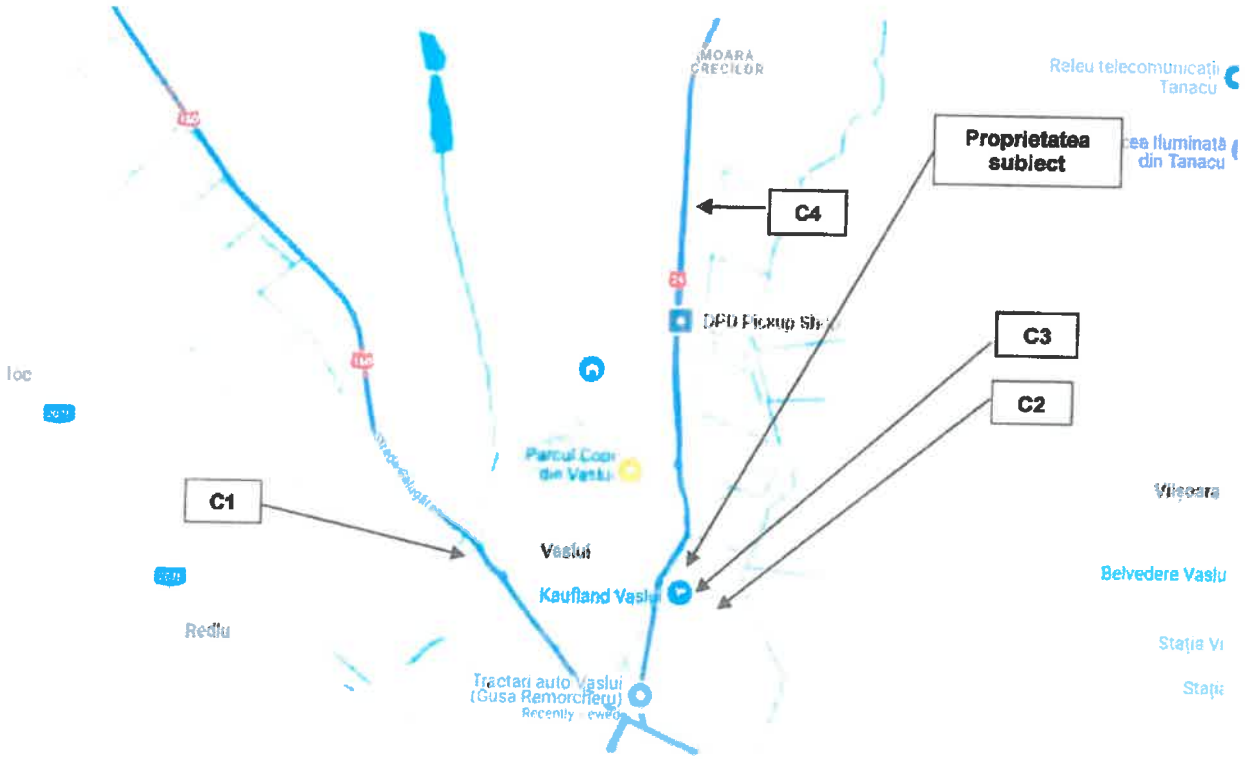
Localizare proprietate subiect





Localizare comparabile

Oferte vânzare terenuri intravilane curți - construcții



Fotografii ale proprietaţii







Anexe de calcul

Abordarea prin piață - Grilă de piață pentru oferte terenuri similare

NC 87249

	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	15.485	11.552	500	1.000	530
	Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		130,0	63,0	50,0	81,1
	Tip pret		oferta	oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-6,50	-3,15	-2,50	-4,06
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		123,50	59,85	47,5	77,08
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		123,50	59,85	47,50	77,08
3	Restrictii utilizare / reglementare urbanistică		similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		123,50	59,85	47,50	77,08
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		123,50	59,85	47,50	77,08
5	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		123,50	59,85	47,50	77,08
6	Conditii ale pietei	01.10.2026	01.10.2026	01.10.2026	01.10.2026	01.10.2026
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		123,50	59,85	47,50	77,08
	Elemente specifice proprietății					
7	Localizare	Mun. Vaslui, str. Decebal, nr. 30, jud. Vaslui	strada Fabricii nr. 4	str. Husului - Burebista	zona Kaufland	vis-a-vis de TEXTILA
	Comparativ cu subiectul		**locatie mai buna**	**locatie inferioara**	**locatie inferioara**	**locatie similara**
	Cuantum ajustare %		-10%	20%	20%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-12,35	11,97	9,50	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		111,15	71,82	57,00	77,08
	Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	15.485	11.552	500	1.000	530
	Valoarea ajustare %		0%	10%	10%	10%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	7,18	5,70	7,71
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Comercial/Logistic	Comercial	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Cuantum ajustare %		0%	15%	15%	15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	10,77	8,55	11,56
10	Acces		similar	similar	inferior	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	15%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	8,55	0,00
11	Topografie	favorabilă	superioara	similar	superioara	inferioara
	Cuantum ajustare %		-10%	0%	0%	10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-11,12	0,00	0,00	7,71
12	Utilitati	en. El/apa/canalizare /gaz/	en. El/apa/canalizare /gaz/	la distanta	la distanta	en. El/apa/canalizare /gaz/
	Cuantum ajustare %		0%	15%	15%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	10,77	8,55	0,00
13	Deschidere (front stradal)	bun	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-10%	40%	55%	35%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		**-11,12**	28,73	31,35	26,98
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		100,04	100,55	88,35	104,05
15	Cheltuieli aducere la stadiul de teren construibil /demolari	nu	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		100,04	100,55	88,35	104,05
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			23,5	40,7	40,9	27,0
Ajustare totala procent. absoluta (%)			19%	68%	86%	35%
Numar de ajustari			2	4	5	3
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			A			
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund			**100 €**	**/mp**	**5,2777**	**lei/euro**
VALOARE DE PIATA :			**1.548.500 €**	**, echivalent a**	**8.172.500 lei**	

justificare ajustari :

Ajustare pentru tipul comparabilei - oferta / tranzactie

Pentru estimarea valorii de piata au fost utilizate oferte de vanzare. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5%, intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii, s-a constatat ca acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Restricții de utilizare / reglementare urbanistică

Nu sunt restrictii de utilizare iar reglementarile urbanistice sunt similare.

Conditii de finantare

Intrucat conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Conditii ale pietei

In aplicarea metodei comparatiilor pt evaluarea terenului s-au utilizat oferte recente - nu sunt necesare ajustari.

Ajustare pentru localizare

Pozitia comparabilelor in cadrul localitatii, este:

A: strada Fabricii nr. 4 B: str. Husuhi - Burebista C: zona Kaufland D: vis-a-vis de TEXTILA

Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: mai buna B: mai slaba C: mai slaba D: similare

Ajustarile aplicate pentru localizare: pt A: -10% pt. B: 20% pt. C: 20% si pt. D: 0%

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata realizata pentru zona in care sunt amplasate proprietatile comparabile si cea subiect, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un imobil ce are o amplasare diferita de cea a terenului subiect.

Ajustari pentru suprafata

Comparabila A, nu necesita ajustari.

Comparabila B, cu suprafata mai mare, este ajustata cu 10%

Comparabila C, fiind mai mare, o ajustam cu 10%

Comparabila D, cu suprafata mai mare, o ajustam cu 10%

Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.

Ajustari pentru destinatia (utilizarea) terenului

Destinatia terenului A (Comerciala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

Destinatia terenului B (Rezidentiala) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de 15%

Destinatia terenului C (Rezidentiala) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de 15%

Destinatia terenului D (Rezidentiala) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de 15%

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Ajustari pentru acces

Accesul catre comparabila A (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila B (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila C (inferior) este diferit de cel al proprietatii subiect (). Se aplica o ajustare de : 15%.

Accesul catre comparabila D (similar) este similar cu cel al proprietatii subiect (). Nu se aplica ajustari.

Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta dintre diversele tipuri de finisare a suprafetei drumurilor.

Ajustari pentru topografie

Amplasamentul comparabilei A este - superioara - diferit de cel al proprietatii subiect (favorabilă). Se aplica o ajustare de : -10%.

Amplasamentul comparabilei B este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (favorabilă). Nu se aplica ajustari. %.

Amplasamentul comparabilei C este - superioara - similar cu cel al proprietatii subiect (favorabilă). Nu se aplica ajustari. %.

Amplasamentul comparabilei D este - inferioara - diferit de cel al proprietatii subiect (favorabilă). Se aplica o ajustare de : 10%.

Valoarea ajustarilor este stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii, dat de diferenta dintre topografia comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Comparativ cu proprietatea subiect, comparabila B, dispune de mai putine utilitati, motiv pt care a fost necesara aplicarea unei ajustari de 15%.

Comparativ cu proprietatea subiect, comparabila C, dispune de mai putine utilitati, motiv pt care a fost necesara aplicarea unei ajustari de 15%.

Deoarece comparabila D are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o echipare utilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

Ajustari pentru deschidere (front stradal)

Pentru comparabila A, deoarece are deschiderea similara cu cea a proprietatii subiect, nu se aplica ajustari.

Pentru comparabila B, deoarece are deschiderea similara cu cea a terenului studiat, nu sunt necesare ajustari.

Pentru comparabila C, deoarece are deschiderea similara cu cea a proprietatii subiect, nu se aplica ajustari.

Pentru comparabila D, deoarece are deschiderea similara cu cea a terenului studiat, nu sunt necesare ajustari.

Ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front stradal diferit fata de cel al proprietatii subiect.

Ajustari pentru cheltuieli de aducere la stadiul de teren construibil

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila D prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Ajustarilor tine cont de cat recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pt un imobil cu amenajari diferite de cele ale prop. subiect.