



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 64

privind acordarea dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 1461 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Vaslui, situat în str.Căpitan Filote Claudiu, nr.7, în favoarea SC Holding Vaslui SRL

**Consiliul Local al Municipiului Vaslui
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere :

- adresele nr.51819/23.02.2021, 62210/24.03.2021 și 62697/24.03.2021 a SC Holding Vaslui SRL;
- referatul de aprobare nr.62765/25.03.2021 al Primarului municipiului Vaslui;
- raportul nr. 62781/25.03.2021 al Biroului Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Vaslui;
- raportul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al municipiului Vaslui;
- HCL nr.51/2020 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Vaslui a unor imobile(terenuri și construcții);
- prevederile art. 693 alin (1) și (2) și ale art.694 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.17 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor art. 129 alin. 2 lit. "c" și alin.6 lit."b", ale art.196 alin.1 lit "a" , precum și în temeiul art. 139 alin. 3 lit. "g" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 1461 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Vaslui, situat în str. Căpitan Filote Claudiu, nr.7, înscris în Carte Funciară nr.70001 Vaslui cu NC 70001, în favoarea SC Holding Vaslui SRL, evidențiat în Anexa nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă valoarea prestației anuale în cuantum de **34567,24 lei** stabilită în baza raportului de evaluare nr.VS_21_PMV/18.03.2021 întocmit de SC Tehnocont Expert SRL, ce constituie Anexa nr.2 parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art.5. Se împuternicește Primarul municipiului Vaslui să semneze contractul de suprafață ce se va încheia între municipiul Vaslui și SC Holding Vaslui SRL.

Art.6. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Biroului Patrimoniu și Serviciului Cadastru, Agricultură din cadrul aparatului de specialitate al Primarului.

Art.7. Hotărârea intră în vigoare conform art.199 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Câte un exemplar se va comunica:

- Instituției Prefectului- județul Vaslui;
- Primarului municipiului Vaslui;
- Biroului Contabilitate;
- Serviciului Finanțe Publice Locale;
- Biroului Patrimoniu;
- SC Holding Vaslui SRL.

Vaslui - 15.04.2021

Președinte de ședință,
Consilier,
Ing. Braniște Lucian



Contrasemnează,
Secretar,
Jrs. Eduard Lăcătușu





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70001 Vaslui

Nr. cerere	83049
Ziua	10
Luna	12
Anul	2020

Cod verificare
100090650544



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 2
Nr. cadastral vechi: 525

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vaslui, Str Capitan Claudiu Filote, Nr. 7, Jud. Vaslui

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70001	1.461	Construcția C1 înscrisă în CF 70001-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
339 / 16/02/2000		
Act Administrativ nr. 1925, din 21/01/2000;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 2) MUNICIPIUL VASLUI , CIF:3337532 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2)	A1 / B.2
50765 / 19/08/2020		
Act Administrativ nr. Hotararea nr.51, din 28/05/2020 emis de CONSILIUL LOCAL VASLUI; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr.56573, din 17/08/2020 emis de PRIMARIA VASLUI;		
B2	se noteaza apartenenta imobilului la domeniul privat.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
339 / 16/02/2000		
Adresa nr. 1925, din 21/01/2000;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE 1) SC HOLDING SA VASLUI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2)	A1
31307 / 25/09/2012		
Act Administrativ nr. 0, din 25/09/2012 emis de OCPI VASLUI;		
C2	se noteaza îndreptarea erorii materiale savarsite prin conversia cartii funciare în sensul ca numele corect este SC HOLDING SA și nu SC HOLDIN SA	A1



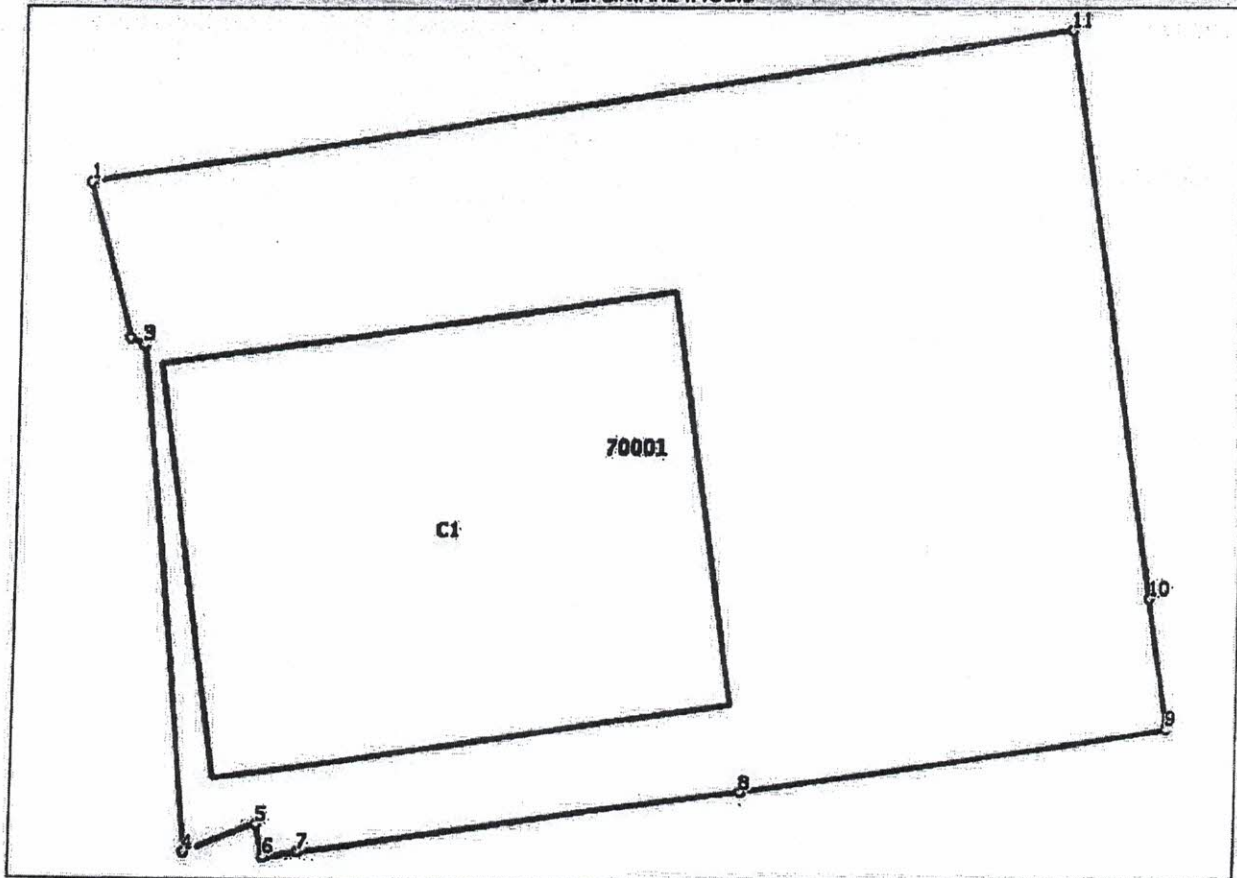
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70001	1.461	

* 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 construcții	DA	1.461	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.537
2	3	0.716
3	4	23.806
4	5	3.53
5	6	1.552
6	7	1.566



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
7	8	20.674
8	9	19.721
9	10	6.091
10	11	26.691
11	1	45.543

** 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.

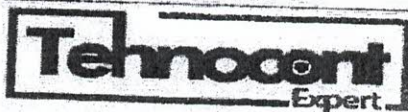
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

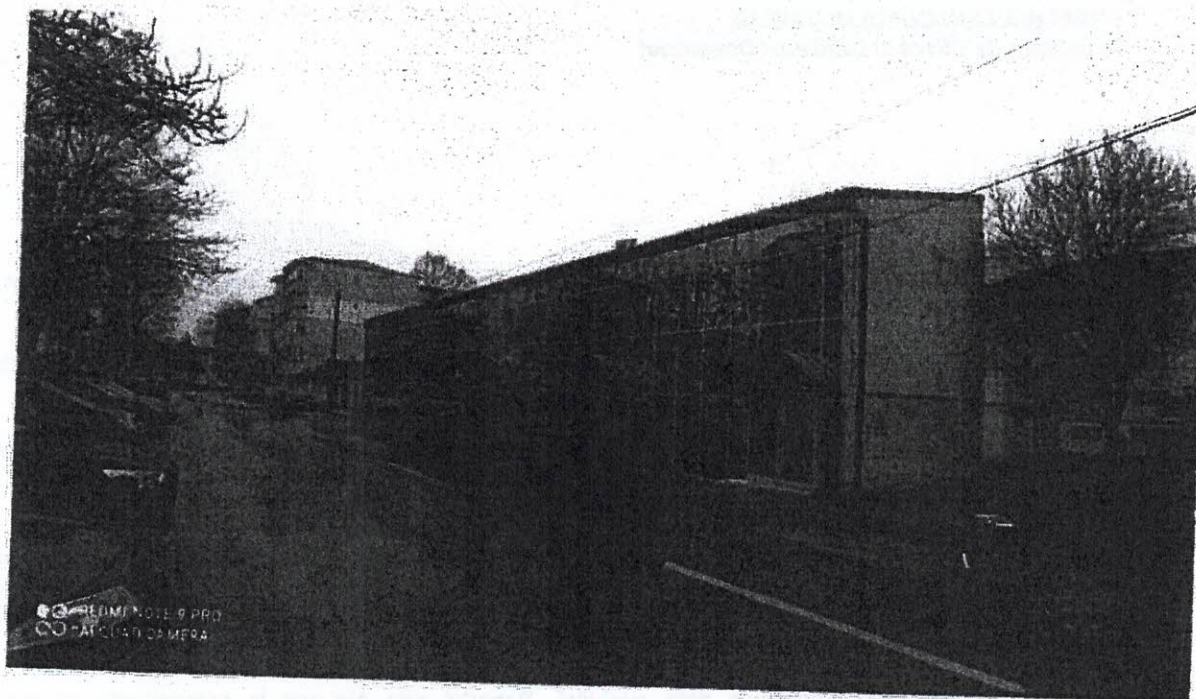
10/12/2020, 11:50





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, AHR, RSCERT ISO 9001, ISO 27001



RAPORT DE EVALUARE

Bunul mobil: Teren intravilan curți-construcții
Adresa: Mun. Vaslui, str. Căpitan Filote Claudiu, nr. 7, Jud. Vaslui
Proprietar: Domeniul privat al MUNICIPIULUI VASLUI
Solicitant: MUNICIPIUL VASLUI
Utilizator desemnat: MUNICIPIUL VASLUI
Număr înregistrare Raport: VS_21_PMV / 18.03.2021



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.

REPREZENTARI JUDEȚENE SC TEHNOCONT EXPERT SRL:

Alba, Arges, Bacau, Braila, Buzau, Bucuresti, Caras-Severin, Constanta, Dambovita, Galati, Giurgiu, Ialomita, Ilfov, Iasi, Neamt, Olt, Prahova, Sibiu, Teleorman, Timis, Valcea, Vrancea, Vaslui și alte reprezentante activate temporar în celelalte județe din România



Către:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI VASLUI,
în calitate de Client si Utilizator Desemnat**

Stimați parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul propus spre evaluare.

Au fost supuse evaluării drepturile de proprietate așa cum acestea au fost înscrise în Cartea Funciara a imobilului.

Conform contractului încheiat între evaluator și client, precum și a convenției cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse, sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și va stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stima,
SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



Cuprins

SINTEZA	4
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICAROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI	6
2. SCOPUL EVALUĂRII	6
3. IDENTIFICAREA IMOBILULUI SUPUS EVALUĂRII	6
4. TIPUL VALORII	6
5. DATA EVALUĂRII:	6
6. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	7
7. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	7
8. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
9. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
10. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	8
11. DESCRIEREA RAPORTULUI	8
II. PREZENTAREA DATELOR	10
1. DESCRIEREA JURIDICA	10
2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	10
3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE	10
4. DECIEREA AMPLASAMENT	11
5. DECIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE	11
6. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE	11
7. ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE	11
8. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	12
<i>Analiza cererii - Temperarea cererii pentru terenuri:</i>	12
9. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	16
V. EVALUARE	17
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	18
VII. ANEXE	18



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 emisa in 01.01.2020, valabil pana la 31.12.2020
Asigurare profesionala	Polita de asigurare profesionala UNIQUA SA, Polita seria RC, Nr. 0780.130 din 07.01.2020, valabila pana la 07.01.2022, pentru suma de 1.000.000 EUR.
Reprezentanți societate	Filip Gabriel - Administrator
Autor lucrare Evaluator autorizat	Gabriel Filip, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM, Legitimatie si parafa: 12539 / valabil 2021, Expert Tehnic Judiciar autoriat de Ministerul Justiției, în specialitățile Construcții civile, industriale 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 teren intravilan în suprafață de 1.461 mp categoria de folosință curți - construcții pe care se află o construcție cu regim de înălțime P+E, având un alt proprietar. Accesul la proprietate se realizează direct din domeniul public.
Identificare	Înregistrat în CF nr. 70001 a UAT Vaslui, nr. cadastral 70001.
Utilități existente	Energie electrică, gaz metan, apă, canalizare, tel., GSM, CATV, Internet
Proprietar	Domeniul privat al MUNICIPIULUI VASLUI
Adresa proprietății	Mun. Vaslui, str. Căpitan Filote Claudiu nr. 7, Jud. Vaslui,
Cartier	Zona mediană, zona Cartier
Cod poștal	730018
Ipoteze speciale	Documentele de proprietate prezentate în copie se considera conforme cu originalele.
Data inspecției	17.03.2021; inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, in prezenta reprezentantului proprietarului.
Data evaluării	18.03.2021
Curs de schimb	1 EURO = 4,8359 LEI, afișat BNR la data de referință evaluare
Data finalizare raport	18.03.2021

Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață pentru înregistrare contabilă.

Tipul valorii

Valoarea de piață

Declararea valorii

Valoarea de piață estimată prin: abordarea prin piață

Valoarea de piață

**176.000 Eur, echivalent a 864.181 Lei,
respectiv 121 EUR/mp**

Valoarea prezentata nu include TVA.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR



Gabriel Filip

Membru Titular ANEVAR



I. TERMENII DE REFERINȚĂ LA EVALUARE

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de SC TEHNOCONT EXPERT SRL, prin Evaluator Autorizat Gabriel Filip, Membru Titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimație nr. 12539, Expert Tehnic Judiciar autorizat de Ministerul Justiției, în specialitățile Construcții civile, industriale și agricole și Evaluarea proprietății imobiliare, autorizație nr. 9770 Seria 3561. Subsemnatul declară că opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale. Declară că nu are nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunul mobil care face obiectul acestui Raport de evaluare și declină orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare. Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru această prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestată, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu standardele în vigoare în prezent.

1. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Client Persoană Juridică: **MUNICIPIUL VASLUI**

Sediul/Domiciliul: Mun. Vaslui, str. Spiru Haret nr. 2, Jud. Vaslui

Identificare: CUI 38958176

Utilizator desemnat: **MUNICIPIUL VASLUI**

2. Scopul evaluării

Evaluarea este realizată pentru înregistrare contabilă.

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

3. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, alcătuită din teren intravilan în suprafață de 1.461 mp categoria de folosință curți - construcții pe care se află o construcție cu regim de înălțime P+E, având un alt proprietar.

Accesul la proprietate se realizează direct din domeniul public.

Adresa: Mun. Vaslui, str. Căpitan Filote Claudiu nr. 7, Jud. Vaslui.

Cod poștal: 730018

Identificare cadastrală: Înregistrat în CF nr. 70001 a UAT Vaslui, nr. cadastral 70001..

Proprietar: **MUNICIPIUL VASLUI**

4. Tipul valorii

Se estimează Valoarea de piață. Aceasta este definită ca: "Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere". Valoarea estimată nu va conține TVA.

5. Data evaluării:

Data inspecției: 17.03.2021; inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, în prezenta reprezentantului clientului.

Data evaluării: 18.03.2021

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 18.03.2021.

6. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul reperului analizat. Împreună cu informații culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la Cap. Ipoteze special, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform constatărilor la inspecție, s-a constatat că amplasamentul subiect, este utilizat în scop autorizat, fiind estimat în această ipoteză.

7. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- informațiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de către proprietar;
- informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri imobiliare, presa locală etc;
- informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, preturi, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru lașia ale unor companii multinaționale de consultanță ;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și semănări de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL

Informații din *mass-media* aferente mișcărilor imobiliare. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

8. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspecte juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în forma necertificată, așa cum acestea furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico - dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Structura

- nu s-a realizat o analiză structurală a clădirilor, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.

- evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;
- valoare estimată nu reprezintă valoare de asigurare.

Consultanța viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința. 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. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimată în prezentul raport nu reprezintă valoare de asigurare.

Ipoteze speciale:

- documentele de proprietate prezentate în copie se considera conforme cu originalele;
- se presupune că bunul analizat nu are sarcini înscrise, grevări și alte obligații de natură a fi deduse din valoarea de piață determinată

9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

10. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR 2020**, compuse din:

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică

Ghidurile de evaluare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

11. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;

- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piața a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piața a bunului, documentele de proprietate, date de piața, fotografii, etc.



II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridică

Au fost prezentate următoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

- HCL nr. 51 din 28.05.2020 Municipiul Vaslui;
- Tabel identificare imobile aparținând municipiului Vaslui, ce se atestă în domeniul privat al municipiului Vaslui, anexă 1 la HCL nr. 51 din 28.05.2020 Municipiul Vaslui;
- Schiță cadastrală, anexă 1.5. la HCL nr. 51 din 28.05.2020;

Dreptul de proprietate asupra imobilului, aparține **Persoanei juridice : MUNICIPIUL VASLUI.**

Sarcini înscrise: Nu se cunosc întrucât nu a fost prezentat un extras de carte funciară.

Mențiuni: În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În evaluarea imobilului subiect nu au fost luate în considerație utilajele și echipamentele existente, și nici construcțiile existente.

3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

Prin aderarea României la Uniunea Europeană, județul Vaslui a devenit granița de est a Uniunii. Punctul de trecere a frontierei Albița ajungând cel mai mare din Europa de Est. Din teritoriul administrativ al municipiului intră în componență: Vaslui, Bahnari, Brodoc, Moara Grecilor, Rediu, Vișoara.

Localitate: Municipiul Vaslui, reședința județului Vaslui, este așezat în partea de est a României, făcând parte din Regiunea de Dezvoltare Nord-Est. Coordonatele orașului sunt: 46°38'18" latitudine nordică și 27°43'45" longitudine estică. Municipiul Vaslui se limitează cu comunele: Zăpodeni la nord; Bălteni la nord-vest; Pușcași la vest; Lipovăț la sud-vest; Muntenii de Jos la sud; Tanacu la est; Muntenii de Sus la nord. Orașe apropiate (Bacău) - 86 km; (Bârlad) - 55 km; (Huși) - 47 km; (Iași) - 74 km (via DN24)(N); (Negrești) - 34 km. Vasluiul avea o populație de 55.407 locuitori,

Cartiere : Cartierul 13 Decembrie, Cartierul Ana Ipătescu, Cartierul Delea, Cartierul Delea, Cartierul Gheorghe Racoviță, Cartierul Gura Bustei, Cartierul Centru, Cartierul Traian.

Zona:

- Zona mixta preponderent rezidențială da și parțial comercială, formata atât din locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime cât și locuințe colective
- imobilul este situat în zona mediană a municipiului Vaslui.
- Unitati comerciale: la distanta mică;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mică;
- Unitati medicale: amplasate la distanta mică;
- Sedii de banci: amplasate la distanta mică;
- Muzee: amplasate la distanta medie;
- Institutii de cult: amplasate la distanta mică;
- Parcuri: amplasat la distanta medie;
- Lacuri: - Nu este cazul

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta;
- Retea urbana de termoficare: inexistentă;
- Retea urbana de gaze: existenta;
- Retea urbana de canalizare: existenta;
- Retea urbana de telefonie: existentă;
- Altele: internet, CATV

Artere de circulație:

- Auto: Str. Cpt. Filote Claudiu, str. Ștefan cel Mare. Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu circulația pe ambele sensuri și câte o bandă (sau două) de circulație pe fiecare sens.
- Magistrale metrou: nu este cazul
- Trasee suprafata: nu este cazul

- Stație de autobuz și microbuz la distanță mică
- Feroviar: gara este amplasată la distanță medie
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto de riveran, trafic ușor,
- Trafic pietonal riveran

4. Decriere amplasament

- Imobilul este amplasat în zona mediană a localității;
- Zona este mixtă preponderent rezidențială și parțial comercială, formată atât din locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime cât și locuințe colective.
- Strada cpt. Filote Claudiu este o stradă amenajată, cu circulația în ambele sensuri și câte o bandă de circulație pe sens.
- Pe amplasamentul acesta există o construcție comercială cu alt proprietar.
- Amplasament este favorabil și atractiv, datorită accesului facil și suprafeței generoase ce permite executarea unor clădiri, în vederea dezvoltării unor proprietăți comerciale.

5. Decrierea proprietatii imobiliare

Descrierea terenului:

Date generale

- Teren intravilan cu suprafața de 1.461 mp conform documentelor de proprietate, identificat cu număr cadastral 70001;
- Forma terenului: regulată, poligonală (cca. 45,50 x 32 mp);
- Raportul laturilor: favorabil;
- Înclinare: plan
- Tip drum de acces: din domeniul public - strada cpt. Filote Claudiu, asfaltată cu circulația în ambele sensuri
- Vecinatati: construcții rezidențiale și comerciale.

Utilități

- Energie electrică, gaz metan, apă, canalizare, telefonie, GSM, CATV, internet.

Acces

- Accesul la proprietate se face din drum public.

Descrierea construcțiilor

- Nu este cazul.

6. Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile de cod fiscal și Hotărârile Consiliului Local al municipiului Vaslui, impozitele pe bunuri de tip nerezidențial aparținând persoanelor fizice sunt aplicate în funcție de valoarea caracteristicile construcțiilor iar terenurile conform încadrarea zonală.

7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piața imobiliară locală, sunt vizate imobilele logistice atât pentru scop de tranzacții cât și pentru utilizarea proprie. În prezent piața este într-o stare de cvasistabilitate, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietăți similare. Se apreciază că în ultimii ani piața este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal rigorilor crescute la accesul la finanțări precum și a recentelor perturbări generate de pandemia din primul semestru al anului 2020, ale căreia consecințe nu sunt însă momentan cuantificate. Se poate considera că piața amplasamentelor similare este în ușoară scădere. În cazul proprietății evaluate există suficiente proprietăți cu atractivitate similară și care nu au fost marcate de evenimentecare să le indisponibilizeze sau avarieze.

8. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza preliminară a economiei:

Municipiul Vaslui are un trend slab al din punct de vedere economic și edilitar, populația nefiind majoritar activă, venitul mediu pe locuitor fiind sub media pe țară. Există o serie de societăți IMM medii, care au derulat și derulează afaceri și proiecte.

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat:

Piața imobilelor similare celui analizat este o piață locală.

Cercetarea condițiilor pieței imobiliare specific pentru bunul analizat:

Autoritățile centrale au publicat situația tranzacțiilor din imobiliare pe luna aprilie 2020: prima lună în care restricțiile în contextul pandemiei Covid-10 au fost valabile pe toată perioada.

În ciuda acestor restricții, piața imobiliară nu a înregistrat o scădere brutală. Din contră, statisticile sunt comparabile cu cele de anul trecut din perioada similară. Mai mult, în ceea ce privește unitățile locative individuale (apartamentele), pe perioada martie 2020 – aprilie 2020 este înregistrată o creștere a vânzărilor. Creșteri au mai fost, pentru cele două luni, și în cazul terenurilor extravilane agricole și neagricole. Rămâne de văzut cum restricțiile din luna aprilie vor afecta vânzările din luna mai 2020.

Revenind la luna aprilie 2020, de exemplu, în cazul apartamentelor, au fost vândute 247 de unități lași cu 4% mai puțin decât în aprilie 2019 (258 de apartamente). Anterior, APIX.ro a scris că, în luna martie 2020, când restricțiile au fost valabile circa jumătate de lună, au fost vândute mai multe apartamente față de martie 2019 (creșterea fiind atunci de 5%). La fel, în lunile februarie și ianuarie 2020, au fost înregistrate majorări ale vânzărilor, tendința de creștere începând să se manifeste din toamna anului trecut, după, ce, anterior, piața imobiliară era la un prag minim pentru ultimii ani. Astfel, cifrele pe luna aprilie pot fi rezultatul tendinței de creștere manifestate în primele luni ale anului – în sensul că tranzacțiile au fost inițiate mai devreme dar au fost finalizate efectiv luna trecută.

Autoritatea Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) a publicat statisticile pentru toate tipurile de tranzacții din luna aprilie 2020. În ansamblu, piața a scăzut cu 20% față de aprilie 2019:

- apartamente: scădere de 4% (de la 258 de apartamente la 247)
- terenuri agricole extravilane: scădere de 40% (de la 106 la 64)
- terenuri neagricole extravilane: creștere de 25% (de la 4 la 5)
- terenuri intravilane cu construcții: scădere de 19,5% (de la 332 la 267)
- terenuri intravilane fără construcții: scădere de 23% (de la 578 la 440)
- total tranzacții: scădere de 20% (de la 1.278 la 1.023)

Dacă ne raportăm la perioada 1 martie 2020 – 30 aprilie 2020, scăderea față de perioada similară a anului trecut este de doar 0,4% – vânzările din prima parte a lunii martie, de dinainte de restricții, compensând numărul de tranzacții ulterior.

În schimb, în ceea ce privește apartamentele, în perioada martie – aprilie 2020 au fost vândute mai multe unități decât în perioada martie – aprilie 2019, respectiv cu 0,38%.

Spații industriale, un segment al pieței imobiliare care a cunoscut o evoluție ex-plozivă este cel al spațiilor industriale și logistice. Dacă la final de 2016 aveam în jur de 3 milioane de metri pătrați de spații moderne de depozitare în România (dintre care, undeva la jumătate, în jurul Bucureștiului), până la sfârșit de 2019 putem să ne apropiem de 5 milioane de metri pătrați (în jur de 4,7-4,8 milioane mai exact). Explozia consumului din ultimii ani (fără a ne dori să erodăm România cu superlative, dar țara a fost top performerul regiunii din prisma creșterii consumului pe cap de locuitor în acest ciclu economic) și creșterea vânzărilor online au sporit substanțial nevoia de spații logistice. În plus, costurile relativ scăzute cu forța de muncă, dar și o disponibilitate ceva mai mare a angajaților decât în alte țări din regiune, au făcut și fac în continuare din România o piață foarte atrăgătoare pe zona de producție. În acest context, piața poate depăși un stoc de depozite de 8 milioane de metri pătrați până la finele deceniului următor.

Analiza cererii - Temperarea cererii pentru terenuri:

Pe piața terenurilor, vom asista la temperarea cererii. Portofoliul de proiecte în plan și în stadii avansate nu este la fel de generos ca în anii precedenți și nu se prefigurează, la acest moment, anunțuri pentru noi

proiecte de anvergură. În general, 2021 a fi un an echilibrat, dar este puțin probabil să rivalizeze cu volumele tranzacțiilor din perioada 2017-2020.

Nu în ultimul rând, tot mai mulți români stabiliți în străinătate se gândesc să se întoarcă acasă. În acest context, balanța migrării ar putea să înceapă să se echilibreze, estimează consultanții Colliers International. O altă tendință pozitivă este aceea că marile orașe regionale din România se află încă pe o cale de convergență rapidă.

Dincolo de anul 2020, următorii trei ani post-electoralii reprezintă o oportunitate relativ unică pentru promovarea reformelor structurale, de la îmbunătățirea sistemelor de sănătate și educație și până la realizarea unor progrese majore privind infrastructura, apreciază consultanții Colliers International.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor juridice. În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este extrem de redusă. Estimăm ca proprietatea subiect are o lichiditate bună.



Analiza ofertei competitive:

Există suficiente oferte de bunuri similare amplasate în zona de amplasare sau în zone similare.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este medie.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 100 și 165 Euro/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea, suprafața, finisajele, utilități și facilitățile prezente.

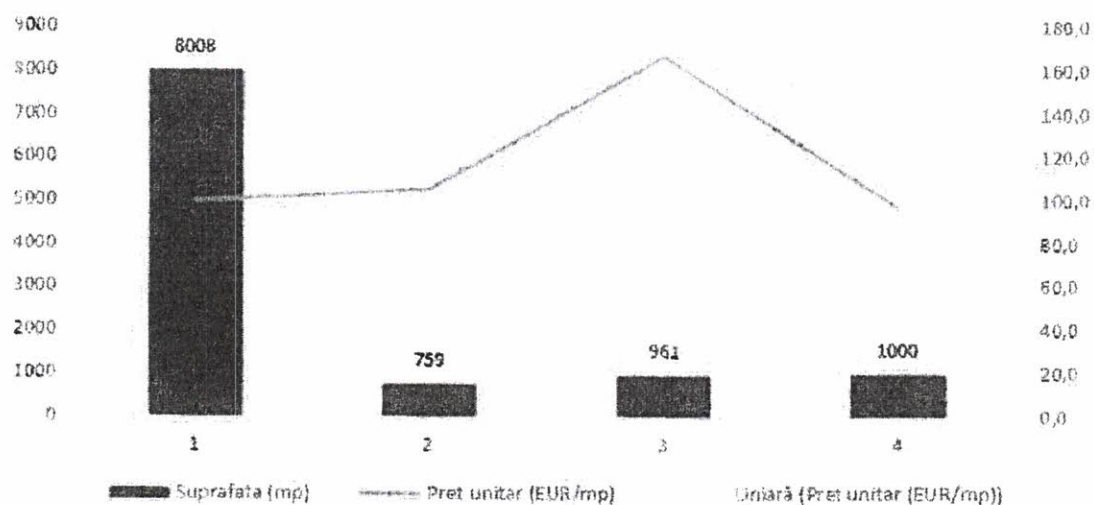
Tipul proprietății	Adresa	Suprafață (mp)	Preț total (EUR)	Preț unitar (EUR/mp)
Comercial / Rezidențial	Textila	800.800	8008	100,0
Rezidențial	str. V. Alecsandri	80.000	759	105,4
Comercial / Rezidențial	str. Spitalului	160.000	961	166,5
Comercial / Rezidențial	Soseaua Nationala - Moara Greci	97.000	1000	97,0

<https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-IDh072.html#037e5f3f6b>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/ma-vinde/7b016c7e7b6e6351.html>

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-12575893.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-in-municipiul-vaslui-IDbsnh9.html#f5137eb079>



Analiza echilibrului pietei

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

Concluzii

La nivelul localității, la momentul actual tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piața imobiliară la momentul actual putem afirma că prețurile pentru astfel de proprietăți se vor menține sau vor suferi o ușoară scădere.

Ținând cont de toate informațiile disponibile din piața, de tranzacțiile efectuate, de ofertele publicate, referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect (amplasamente perntu spații comerciale) situat în zona mediană a municipiului Vaslui, acestea au preturi cuprinse între sunt de 100 și 165 EUR/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea, suprafața, finisajele, utilități și facilitățile prezente.



9. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a terenului liber s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară. Se desprinde aspectul că utilizarea pentru scop comercial este probabilă, în mod rezonabil. Observarea vecinătăților nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea comercială.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării unei proprietăți prin prisma construcțiilor existente.

Alternativa de utilizare	Criterii			
	Permisibil legal	Fizic posibil	Fezabil financiar	Maxim Productiv
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidențial	Da	Da	Da	Nu

Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă că alternativa care îndeplinește toate testele este utilizarea **Comercială**. Aceasta este:

- permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- fizic posibilă: în cazul utilizării comerciale, posibilitatea fizică este posibilă.
- fezabilitatea financiară și maximă productivitate: în zona există numeroase proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți **comerciale**. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția de mai sus, este utilizarea **Comercială**. Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale. Segmentul cel mai probabil de cumpărători este reprezentat de persoanele juridice.

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referință ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza.

Abordarea prin piata:

Abordarea prin piata este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect este comparata cu proprietati fie tranzactionate recent, fie oferite spre vanzare, avand la baza o analiza prealabila a relevantei acestor informatii.

Analiza comparativa poate avea in vedere ajustari cantitative estimate prin analiza pe grupe de date, analiza pe pereche de date sau analiza datelor secundare, dar si ajustari calitative.

S-a estimat valoarea de piata imobilului printr-un studiu al pietei adiacente, s-au identificat proprietati similare tranzactionate sau expuse momentan in oferte, competitive pe segmentul urmarit; preturile de vanzare s-au comparat si corectat in functie de caracteristicile principale ale acestora, raportat la cele ale proprietatii subiect. Au fost analizate o serie de proprietati comparabile din care au fost retinute pentru aplicarea abordarii comparabilele considerate cele mai relevante si asemanatoare cu proprietatea evaluata.

Pentru estimarea valorii de piata a imobilului subiect a fost utilizata analiza comparativa utilizandu-se tehnici combinate, cu precadere analiza comparatiilor relative. S-au utilizat tehnici cantitative pentru tipul tranzactiei si conditiile pietei, daca s-a considerat necesar; s-au aplicat ajustari cantitative pentru diferentele de suprafata de teren si de suprafata desfasurata; ajustarile si modul de estimare al acestora a fost explicat in anexe. Pentru restul elementelor de comparatiei a fost utilizata o analiza prin comparatie relativa.

Analiza prin comparatia relativa reprezinta studiul relatiilor indicate de datele de piata fara a recurge insa la cuantificari. Aceasta metoda este preferata si des utilizata pentru ca reflecta natura imperfecta a pietelor imobiliare. Evaluatorul analizeaza tranzactii sau oferte de vanzare ale unor proprietati comparabile pentru a determina daca acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare cu cele ale proprietatii subiect. Proprietatile comparabile sunt rearanjate intr-un tabel in functie de gradul de similitudine cu subiectul.

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin piață este:

176.000 Eur, echivalent a 864.181 Lei, respectiv 121 EUR/mp

Nu au fost identificate suficiente date de piață certe pentru altfel de abordări



VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând întreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Concluzionând, evaluatorul apreciază că valoarea estimată în cadrul abordării prin piață reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Valoarea de piață:

176.000 Eur, echivalent a 864.181 Lei, respectiv 121 EUR/mp

Valoarea prezentată nu include TVA.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



Gabriel Filip
Membru Titular ANEVAR



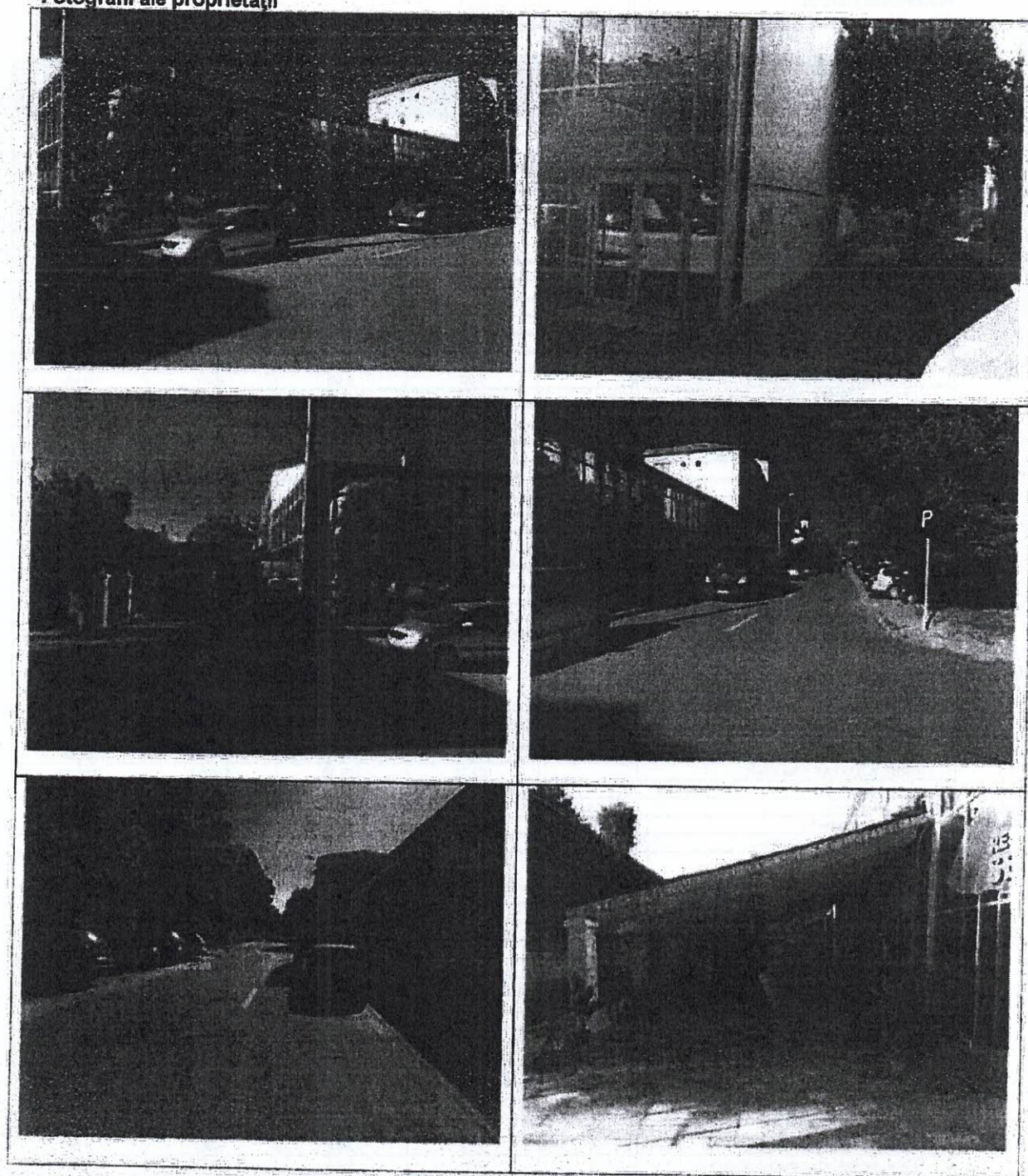
VII. ANEXE

Localizare
Fotografii ale proprietății
Anexe de calcul
Date despre vânzări și cotații
Documentele de proprietate și cadastru

Localizare proprietate subiect:



Fotografii ale proprietății



Anexe de calcul

Abordarea prin piață - Grilă de piață pentru oferte imobile similare

70001

0	1	2	3	4	5	6
Suprafata (mp)	1.461	8.008	759	961	1.000	
Elemente specifice tranzacției						
1 Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		100,0	105,4	166,5	97,0	
Tip pret		oferta	oferta	oferta	oferta	
Quantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
Quantum ajustare (Euro/mp)		-5,00	-5,27	-8,32	-4,85	
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		95,00	100,13	158,2	92,15	
2 Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		95,00	100,13	158,17	92,15	
3 Restrictii utilizare / reglementare urbanistica		similar	similar	similar	similar	
Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		95,00	100,13	158,17	92,15	
4 Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash	
Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		95,00	100,13	158,17	92,15	
5 Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent	
Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		95,00	100,13	158,17	92,15	
6 Conditii ale pietei	18 martie 2021	18 martie 2021	18 martie 2021	18 martie 2021	18 martie 2021	
Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		95,00	100,13	158,17	92,15	
Elemente specifice proprietății						
7 Localizare	Mun. Vaslui, str. Căpitan Filote Claudiu nr. 7 Jud.	Textila	str. V. Alecsandri	str. Spitalului	Soseaua Nationala - Moara Greci	
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie similara	locatie mai buna	locatie inferioara	
Quantum ajustare %		15%	0%	-20%	25%	
Quantum ajustare (Euro/mp)		14,25	0,00	-31,63	23,04	
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		109,25	100,13	126,53	115,19	
Caracteristici fizice						
8 Suprafata (mp)	1.461	8.008	759	961	1.000	
Valoarea ajustare %		5%	0%	0%	0%	
Valoarea ajustare (Euro/mp)		5,46	0,00	0,00	0,00	
9 Destinatie (utilizarea terenului)	Comercial / Rezidential	Comercial / Rezidential	Rezidential	Comercial / Rezidential	Comercial / Rezidential	
Quantum ajustare %		0%	10%	0%	0%	
Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	10,01	0,00	0,00	
10 Acces	Asfaltat	similar	similar	similar	similar	
Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	
11 Topografie	Plan	Panta	similar	similar	similar	
Quantum ajustare %		5%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (Euro/mp)		5,46	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	
Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	
13 Deschidere (front stradal)	45,50 ml	similar	inferior	similar	similar	
Quantum ajustare %		0%	5%	0%	0%	
Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	5,01	0,00	0,00	
Total ajustare caracteristici fizice %		10%	15%	0%	0%	
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		10,93	15,02	0,00	0,00	
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		120,18	115,15	126,53	115,19	
15 Chelt. aducere la stadiul de teren construit / imbutatari	nu	nu	necesita demolari	nu	nu	
Quantum ajustare %		0%	5%	0%	0%	
Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	5,76	0,00	0,00	
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		120,18	120,91	126,53	115,19	
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		25,2	20,8	31,6	23,0	
Ajustare totala procent, absoluta (%)		27%	21%	20%	25%	
Numar de ajustari		3	3	1	1	
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		B				
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund			121 € / mp		4,8879 lei/euro	

Justificare ajustări :

Ajustare pentru tipul comparabilei - oferta / tranzacție

Pentru estimarea valorii de piață au fost utilizate oferte de vânzare. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5%, intrucat în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii, s-a constatat că aceștia sunt dispuși să negocieze. Valoarea ajustării a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustări.

Restricții de utilizare / reglementare urbanistică

Nu sunt restricții de utilizare iar reglementările urbanistice sunt similare.

Condiții de finanțare

Intrucât condițiile de finanțare sunt identice, nu sunt necesare ajustări.

Condiții de vânzare

Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost aplicate ajustări.

Condiții ale pieței

În aplicarea metodei comparațiilor pt evaluarea terenului s-au utilizat oferte recente - nu sunt necesare ajustări.

Ajustare pentru localizare

Poziția comparabililor în cadrul localității, este:

A: Târlă

B: str. V. Alecsandri

C: str. Spitalului

D: Soseaua Natională - Moara Grec

Locație comparabilă vs. locație subiect:

A: mai slabă

B: similară

C: mai bună

D: mai slabă

Ajustările aplicate pentru localizare:

pt A: 15%

pt B: 0%

pt C: -20%

si pt D: 25%

Ajustări au fost estimate în urma analizei de piață realizată pentru zona în care sunt amplasate proprietățile comparabile și cea subiect, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit pentru un imobil ce are o amplasare diferită de cea a terenului subiect.

Ajustări pentru suprafață

Comparabila A, cu suprafața mai mare, a fost ajustată cu 5%

Comparabila B, nu necesită ajustări.

Comparabila C, nu necesită ajustări.

Comparabila D, nu necesită ajustări.

Valoarea ajustărilor se stabilește pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre comparabile și proprietatea subiect.

Ajustări pentru destinația (utilizarea) terenului

Destinația terenului A (Comercial / Rezidențială) fiind similară cu cea a proprietății subiect, nu se impun ajustări.

Destinația terenului B (Rezidențială) este diferită de cea a proprietății subiect. Din acest motiv este necesară aplicarea unei ajustări de 10%

Destinația terenului C (Comercial / Rezidențială) fiind similară cu cea a proprietății subiect, nu se impun ajustări.

Destinația terenului D (Comercial / Rezidențială) fiind similară cu cea a proprietății subiect, nu se impun ajustări.

În mod normal comparabilele utilizate trebuie să aibă aceeași utilizare cu cea a proprietății de evaluat - dar, există și situații când nu se găsesc

informații despre comparabile cu aceeași CMBU aflate în aceeași zonă, dar se găsesc în zone din imediata apropiere informații despre comparabile asemănătoare ca și caracteristici doar ca au CMBU diferită. Se fac ajustări pentru acest element, ținând cont de diferența în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății de evaluat.

Ajustări pentru acces

Accesul către comparabila A (similar) este similar cu cel al proprietății subiect (Asfaltat). Nu se aplică ajustări.

Accesul către comparabila B (similar) este similar cu cel al proprietății subiect (Asfaltat). Nu se aplică ajustări.

Accesul către comparabila C (similar) este similar cu cel al proprietății subiect (Asfaltat). Nu se aplică ajustări.

Accesul către comparabila D (similar) este similar cu cel al proprietății subiect (Asfaltat). Nu se aplică ajustări.

Valoarea ajustărilor a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența dintre diversele tipuri de finisare a suprafeței drumurilor.

Ajustări pentru topografie

Amplasamentul comparabilei A este - Panta - diferit de cel al proprietății subiect (Plan). Se aplică o ajustare de: 5%.

Amplasamentul comparabilei B este - similar - similar cu cel al proprietății subiect (Plan). Nu se aplică ajustări. %

Amplasamentul comparabilei C este - similar - similar cu cel al proprietății subiect (Plan). Nu se aplică ajustări. %

Amplasamentul comparabilei D este - similar - similar cu cel al proprietății subiect (Plan). Nu se aplică ajustări. %

Valoarea ajustărilor este stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii, dat de diferența dintre topografia comparabililor și cea a proprietății subiect.

Ajustări pentru utilități

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

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

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

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

Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de o echipare utilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

Ajustări pentru deschidere (front stradal)

Pentru comparabila A, deoarece are deschiderea similară cu cea a proprietății subiect, nu se aplică ajustări.

Pentru comparabila B, deoarece are o deschidere mai mică decât cea a proprietății subiect, se aplică o ajustare de: 5%.

Pentru comparabila C, deoarece are deschiderea similară cu cea a proprietății subiect, nu se aplică ajustări.

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

Ajustările ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de un front stradal diferit față de cel al proprietății subiect.

Ajustări pentru cheltuieli de aducere la stadiul de teren construit

Deoarece comparabila A prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Deoarece comparabila B beneficiază de amenajări mai puțin decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de 5%.

Deoarece comparabila C prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Deoarece comparabila D prezintă aceleași amenajări ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări.

Ajustările ținând cont de cât recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit pt un imobil cu amenajări diferite de cele ale prop. subiect.



Date despre tranzacții și cotații cu terenuri în zonă

Comparabila A - <https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-IDh072.html#037e5f3f6b>

Teren intravilan

Vaslui (judet Vaslui)

100 €
0 €/m²



Alice Rusu
0720 307 301

Numele Tau *

E-mail *

Număr de telefon *

Sunt interesat de această proprietate și
aș dori să obțin mai multe informații
înainte de a efectua vizita. Mulțumesc!

Adresa mea de e-mail este: S.C. Tehnocont
Expert SRL, Strada 10, Vaslui

Vreau să primesc oferte similare

Prezentare generală

Suprafata teren (m²): 8 008 m²

Descriere anunt

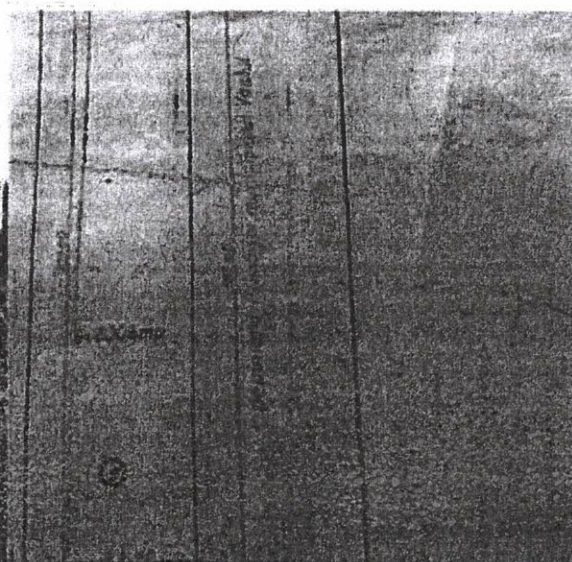
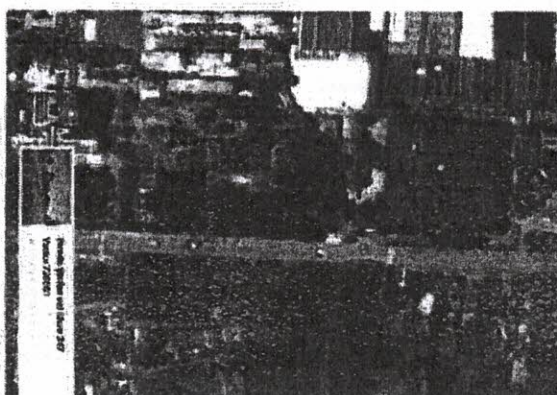
Vand teren in Vaslui, Soseaua Stefan cel Mare , vis a vis de Vastex (Textila) .

Ideal pentru dezvoltare imobiliara, rezidential , comercial, industrial. Suprafata totala a terenului este de 8008 mp, front stradal 45 m.

Se vinde in suprafata totala sau in doua loturi .

Pretul este 100€ / mp.

Telefon proprietar 0720307301



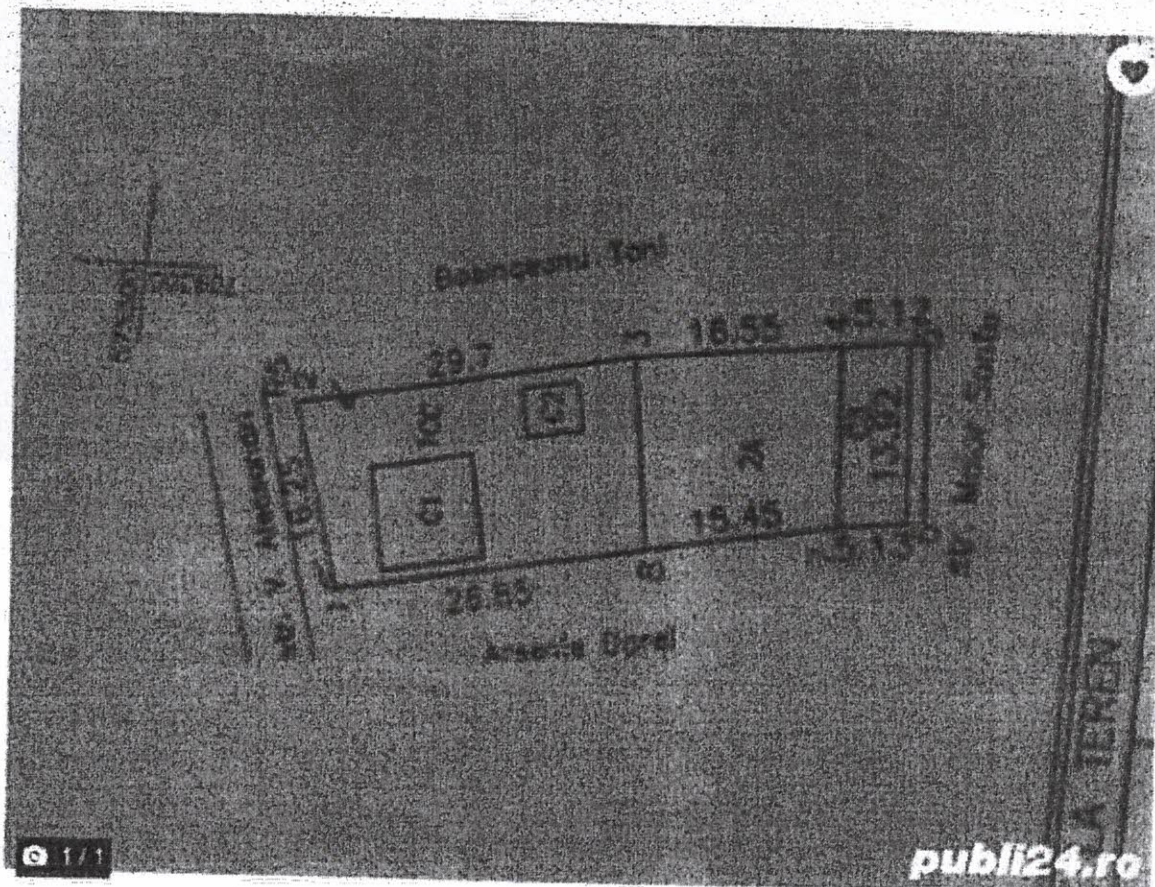


Comparabila B - <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-759mp-orasul-vaslui-zona-centrala/0g7gg40827ee772g2980987ee6ee757.html>

Teren 759mp orașul vaslui zona centrala

100 EUR

📍 Vaslui, Vaslui 🗺️ Vezi pe harta



Specificatii

Suprafata terenului

759,0 m²

Utilitati generale

Gaz, Curent, Utilitati in zona

Descriere Imobiliare

Vand teren 759 mp + constructia (o casa batraneasca) + BECI , care se afla pe strada Vasile Alecsandri I
Suprafata totala este de 759 mp, iar deschiderea la strada este de 16.25 mp.

Utilitati: Curent , Gaz metan, Apa.

Amenajare strazi: Asfaltate, iluminat stradal , acces proprietate si pe strada principala si in spate pe strada secundara.(loc pentru garaje) , suprafata totala: 759

Utilitati:

Utilitati Generale: Gaz, Curent, Utilitati in zona

Acces:

Amenajare strazi: Asfaltate, iluminat stradal

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Specificatii

Suprafata terenului

759,0 m²

Front stradal

17

Descriere Imobiliare

Vând 759mp teren in zona centrala în orașul Vaslui, certificat urbanism P+2, POT 35%, CUT 1,75, cu deschidere la strada principala de 17ml, tel 0770393060

Vezi detalii pe www.romimo.ro



0770393060



Gabriel

Vezi toate anunturile

0745610837



Ceica Ramona Laura

☎ Telefon validat
Vezi toate anunturile

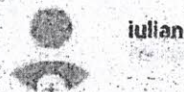


Comparabila C - <https://lajumate.ro/teren-intravilan-12575893.html>

Teren intravilan 961 mp

Vaslui, Vaslui

160.000 EUR



0746407864

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

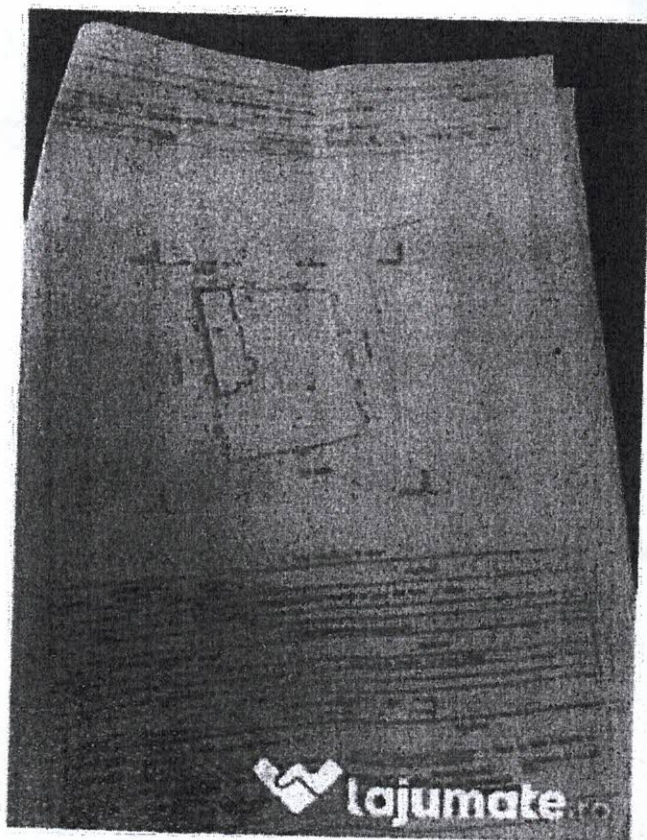
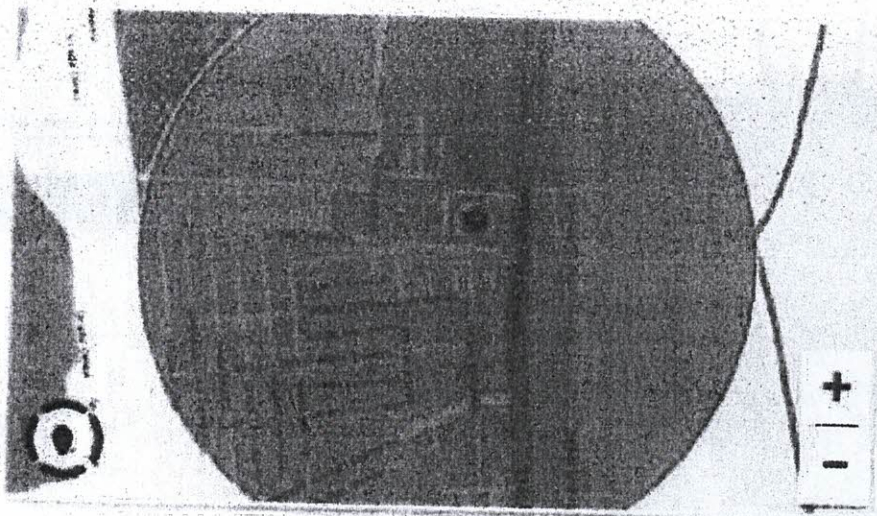


Zona	Spital	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	961

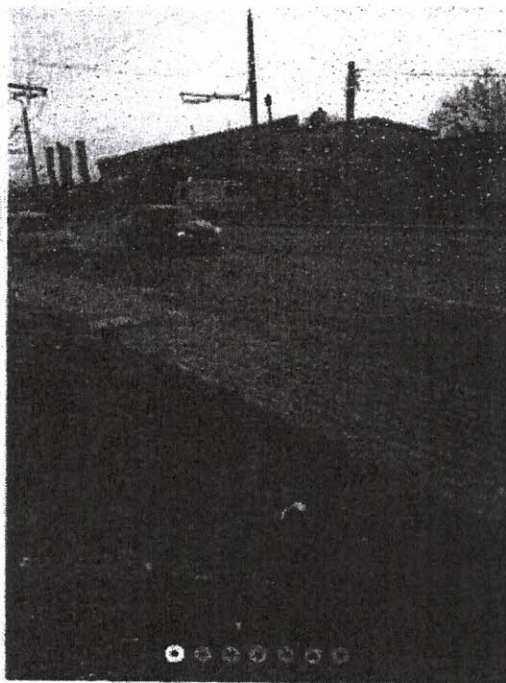


vând teren intravilan situat în strada Spitalului nr 7 gard în gard cu școala nr 10 toate utilitățile deschidere 34 ml , poziție excelenta

Localizare anunt



Comparabila D - <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-in-municipiul-vaslui-IDbsnh9.html#f5137eb079>



Postat 11 martie 2021

Venzator



Ionut

Activitate 22.55

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0741 402 135

Trimite mesaj

Localizare



Vaslui,
Vaslui



VREI SĂ FI



Teren in municipiul Vaslui

97 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1 000 m²

Descriere

- 1000 mp intravilan, in Vaslui, strada Soseaua Nationala ,deschidere-25 m,cu toate utilitatile zonei- apa, curent, gaz.

Pe teren este o casa batraneasca.

Pretul este de 97 euro/mp

Vizualizări: 4272

ID: 169302355

RAPORTEAZĂ

Documentele de proprietate, cadastru

	ROMANIA JUDEȚUL VASLUI MUNICIPIUL VASLUI PRIMĂRIA	Tel.: +40235/310999, +40235/313946, Fax: +40235/315946 E-mail: primaria@vaslui.ro Web: www.primariavaslui.ro Str. Spiru Haret nr. 2, cod poștal 730139, Vaslui	
---	--	--	---

BIROUL PATRIMONIU

Nr.51719/28.07.2020

CĂTRE
DL. FILIP GABRIEL
Str. 13 Septembrie, nr.27

Prin prezenta, vă solicităm întocmirea raportului de evaluare a proprietății imobiliare pentru imobilele din anexa atașată.

Cu respect,

PRIMAR,
Ing. Vasile Pașcu



SECRETAR,
Jrs. Eduard Lăcătușu

Șef Serviciul Cadastru, Agricultură,
Ing. Amărieș Cătălin

În/L/Red
Căpăt Gîna



Anexa 1 la H.C.L. nr. 51/28.05.2020

Tabel cuprinzând datele de identificare ale imobilelor aparținând municipiului Vaslui, ce se atestă în domeniul privat al municipiului Vaslui

Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață	Adresa	Observații
01.	Construcție și teren	SC=49 mp teren cotă indiviză=9 mp	Str.Republicii, bl. 363, sc. B, parter	Anexa 1.1.
02.	Construcție și teren	SC= 83 mp teren cotă indiviză=30 mp	Str.Republicii, bl. 363, sc. A, parter	Anexa 1.2.
03.	Construcție și teren	SC=53 mp teren cotă indiviză=10mp	Str. Ștefan cel Mare, bl. 413, sc. B, parter	Anexa 1.3.
04.	Construcție și teren	SC=48 mp teren cotă indiviză=8 mp	Str.Republicii, bl. 363, sc. B, parter	Anexa 1.4.
05.	Teren	1461 mp	Str. Căpitan Filoti Claudiu, nr.7	Anexa 1.5.
06.	Teren	1099 mp	Str.Traian FN	Anexa 1.6.
07.	Teren	718 mp	Șoseaua Națională	Anexa 1.7.
08.	Teren	105 mp	Str. Combinelor FN	Anexa 1.8.

Președinte de ședință
Consilier,
Av. Măncas Ioan Marian

Contrasemnează
Secretar,
Jrs. Lăcătușu Eduard

ANEXA NR.1-S LA HCL NR. 128/05.2020

Plan de amenajare și delimitare a bunului imobil
Sotia 1500

Nr. cadastral:	Suprafața măsurată (mp):	Adresa terenului:
70001	1461	Interzicte Vaslui, Str. str. Capitan Claudiu Filote, Nr. 7, Jod. Vaslui
Cartea funciara nr:	70001	UAT VASLUI

A. Date referitoare la teren

Nr. parcele	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Măsuratori
1	CC	1461	Teren intravilan
Total		1461	

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)	Măsuratori
C1	1019		CANON PARTIAL - 1019 MP, 5 ETAJE - 1019 MP, 10 ETAJE - 1019 MP, 11 ETAJE - 1019 MP, 12 ETAJE - 1019 MP
Total	1019		

Suprafata măsurată = 1461 mp
Suprafata din act = 1461 mp

TEHNOCONT EXPERT SRL
Confirmăm că datele prezentate în acest raport, la teren, construcții și documentație cadastrala și notarială sunt corecte și verificate.
Data: _____

Notar Public
Certificăm încheierea prezentei în baza de date înregistrate și arhivate în biroul nostru.
Data: _____

Semnatura și para
Data: _____
Stampila HCLP



