



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 86
privind achiziționarea unui imobil - garaj situat în Municipiul Vaslui, strada
Petru Rareș nr. 42

Consiliul Local al Municipiului Vaslui
întrunit în ședință ordinară

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Vaslui nr. 54/15.04.2021 privind aprobarea bugetului general al Municipiului Vaslui, unde la Anexa 1.2.2 capitolul 70.50.00, subcapitolul 71.01.30 sunt prevăzute sume pentru cumpărarea unor imobile;
 - necesitatea implementării proiectului "Proiect de extindere a rutelor traseelor și stațiilor pentru transportul public de călători", cuprins în lista de investiții pe anul 2021;
 - necesitatea implementării proiectului "Proiect reparații capitale (RK) str. Traian municipiul Vaslui", cuprins în lista de investiții pe anul 2021
 - prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
 - referatul nr. 77557/14.05.2021 al Primarului Municipiului Vaslui;
 - raportul nr. 77558/14.05.2021 al Biroului Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Vaslui;
 - rapoartele cu avizele comisiilor pe domenii de specialitate ale consilierilor locali;
- În baza prevederilor art. 129 alin. 2 lit. c, alin. 4 lit. e și alin. 14, art. 139 alin. 2 și alin. 3 lit. g din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă cumpărarea imobilului - GARAJ, situat în municipiul Vaslui, str. Petru Rareș, nr. 42, în suprafață de 34 mp, identificat conform raportului de evaluare anexă la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă suma de 34384 lei, cu titlu de preț, pentru imobilul prevăzut la art. 1, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator S.C. Tehnocont Expert S.R.L Vaslui, anexă la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă alocarea de la bugetul local al Municipiului Vaslui a sumei de 34384 lei, reprezentând contravaloarea garajului.

Art.4. Se mandatează Primarul Municipiului Vaslui - ing. Vasile Pavăl sau persoana legal desemnată de acesta, pentru semnarea contractului de vânzare - cumpărare.

Art.5. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Biroului Patrimoniu, Direcției Economice și Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului.

Art.6. Hotărârea intră în vigoare conform art. 198 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ.

Câte un exemplar se va comunica:

- Prefectului Județului Vaslui;
- Primarului Municipiului Vaslui;
- Direcției de Amenajare a Teritoriului și Urbanism;
- Biroului Patrimoniu;
- Direcției Economice;
- Serviciului Administrației Publică Locală.

Vaslui, 27.05.2021

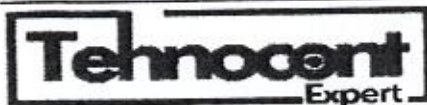
Președinte de ședință,
Consilier,
Ing. Braniște Lucian



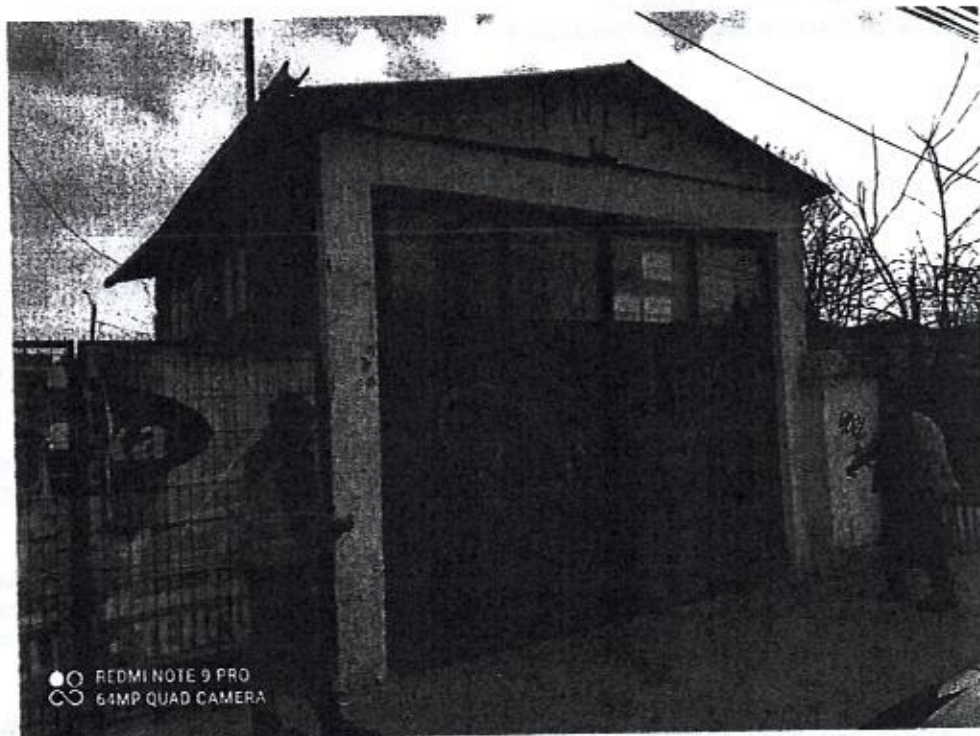
Contrasemnează,
Secretar,
Jrs. Eduard Lăcătușu

A handwritten signature in blue ink, belonging to Jrs. Eduard Lăcătușu, is written below the text of the secretary's position. The signature is fluid and stylized.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL



Romania, județul Vaslui, municipiul Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, cod postal 730040
 R.C.: 137/66/2000, 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 mobil: Teren intravilan curți-construcții și garaj
 Adresa: Mun. Vaslui, str. Petru Rareș nr. 42, Jud. Vaslui
 Proprietar: MOCANU RADU și MOCANU VALERIU
 Solicitant: MUNICIPIUL VASLUI
 Utilizator desemnat: MUNICIPIUL VASLUI
 Număr înregistrare Raport: VS_23_PMV / 07.04.2021

PRIMĂRIA VASLUI
 REGISTRAT
 LA NR. 75188
 ZIUA 06 IUN 25 2024

Filip Gabriel
 O = SC TEHNOCONT EXPERT SRL
 T = Administrator
 07/04/2021 14:49:18 UTC+02



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, Dambovită, Galati, Giurgiu, Ialomită, Ilfov, Iasi, Neamt, Olt, Prahova, Sibiu, Teleorman, Timis, Valcea, Vrancea, Vaslui și alte reprezentante activate temporar în celelalte județe din Romania



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 imobil, 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 SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI	6
3. SCOPUL EVALUĂRII	6
4. IDENTIFICAREA IMOBILULUI SUPUS EVALUĂRII	6
5. TIPUL VALORII	7
6. DATA EVALUĂRII	7
7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	7
8. NATURA SI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	7
9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	7
10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	9
12. DESCRIEREA RAPORTULUI	9
II. PREZENTAREA DATELOR	10
1. DESCRIEREA JURIDICA	10
2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	10
3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI SI AMPLASARE	10
4. DECRIERE AMPLASAMENT	11
5. DECRIERE PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	11
6. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE	11
7. ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE	11
8. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	12
<i>Analiza cererii - Temperarea cererii pentru terenuri:</i>	15
9. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	17
III. EVALUARE	18
ABORDAREA PRIN PIATA:	18
ABORDAREA PRIN COST	18
IV. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
V. ANEXE	20
LOCALIZARE PROPRIETATE SUBJECT:	21
LOCALIZARE COMPARABILE:	22
FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII	23
ANEXE DE CALCUL	26
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - GRILĂ DE PIAȚĂ PENTRU OFERTE IMOBILE SIMILARE	26
ABORDAREA PRIN COST	28
DATE DESPRE TRANZACȚII ȘI COTAȚII CU TERENURI ÎN ZONĂ	30
DOCUMENTELE DE PROPRIETATE, CADASTRU	37



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 până la 31.12.2021
Asigurare profesionala	Polita de asigurare profesionala UNIQUA SA, Polita seria RC, Nr. 0780.130 din 07.01.2021, valabila până la 07.01.2022.
Reprezentanți societate	Gabriel Filip - Administrator
Autor lucrare Evaluator autorizat	Gabriel Filip , Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM, Legitimatie si parafa: 12539 / valabil 2021, Expert Tehnic Judiciar autorizat 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 380 mp conform documentelor de proprietate categoria de folosință curți – construcții și construcție garaj cu suprafața utilă de 28,52 mp și respectiv suprafața construită de 34,00 mp., Accesul la proprietate se realizează direct din domeniul public.
Identificare	Nr. cadastral 72778, înscris în CF nr. 72778 a localității Vaslui
Utilități existente	Energie electrică, gaz metan, apă, canalizare, tel., GSM, CATV, Internet
Proprietar	MOCANU RADU și MOCANU VALERIU
Adresa proprietății	Mun. Vaslui, str. Petru Rareș, nr. 42, Jud. Vaslui,
Cartier	Zona mediană, zona Găzărie
Cod poștal	730141
Ipoteze speciale	Documentele de proprietate prezentate în copie se considera conforme cu originalele.
Data inspecției	19.02.2021 și respectiv 02.04.2021; inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, în prezenta reprezentantului proprietarului.
Data evaluării	19.02.2021
Curs de schimb	1 EURO = 4,8748 LEI, afișat BNR la data de referință evaluare
Data finalizare raport	02.04.2021

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	Valoare teren (380 mp): - 71.800 Eur, echivalent a 350.011 Lei, respectiv 189 EUR/mp (921 LEI/mp) Valoare garaj: - 7.000 Eur, echivalent a 34.384 LEI

Valoarea prezentata nu include TVA.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR

Gabriel Filip
Membru Titular ANEVAR



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata 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 declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale. Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva pentru bunul mobil care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare. Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate. Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu standardele in vigoare in prezent. Astfel, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute până la data prezentului raport, evaluatorul certifică următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale specifice, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- evaluatorul își asumă păstrarea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea acestora în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- nu există niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea analizată, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, și nici vreo influență legată de părțile implicate;
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- în deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele codului deontologic și ale standardelor de evaluare;
- proprietatea, imobilul în cauză, a fost inspectată personal de către evaluator; în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane, cu excepția celor care au semnat.

2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: **MUNICIPIUL VASLUI**
Sediul/Domiciliul: Mun. Vaslui, str. Spiru Haret nr. 2, Jud. Vaslui
Identificare: CUI 38958176
Utilizator desemnat: **MUNICIPIUL VASLUI**

3. Scopul evaluării

Evaluarea este realizata pentru înregistrare contabilă.
Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, alcătuită din teren intravilan în suprafață de 380 mp conform documentelor de proprietate categoria de folosință curți – construcții și construcție garaj cu suprafața utilă de 28,52 mp și respectiv suprafața construită de 34,00 mp.

Accesul la proprietate se realizează direct din domeniul public.

Adresa: Mun. Vaslui, str. Petru Rareș, nr. 42, Jud. Vaslui.

Cod poștal: 730141

Identificare cadastrala: Nr. cadastral 72778, înscris în CF nr. 72778 a localității Vaslui

Proprietar: MOCANU RADU și MOCANU VALERIU

5. 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 cauza, prudent și fără constrângere"*. Valoarea estimată nu va conține TVA.

6. Data evaluării:

Data inspecției: 19.02.2021; inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, în prezenta reprezentantului clientului.

Data evaluării: 19.02.2021

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 02.04.2021.

7. 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.

8. 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 lașiile 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.

9. 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, neexpușe 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 ca 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 consideră conforme cu originalele;
- se presupune că bunul analizat un are sarcini înscrise, grevări și alte obligații de natură a fi deduse din valoarea de piață determinată

10. 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.

11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Conformitatea cu standardele de evaluare solicită evaluatorului să selecteze tipul (sau tipurile) valorii adecvată(e) și să urmeze toate cerințele aplicabile aferente acelui tip al valorii, fie că acele cerințe sunt incluse ca parte a acestui standard (pentru tipurile valorii definite în SEV), fie că nu sunt incluse (pentru tipurile valorii care nu sunt definite în SEV). Devierile de la standarde, care nu rezultă din prevederi legislative, de reglementări sau ale altor autorități, nu sunt permise în evaluările efectuate în conformitate cu SEV.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR. Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- ☐ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- ☐ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile:

- ☐ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)

Prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor

- ☐ SEV 103 – Raportare (IV 103)

Și a ținut cont și de prevederile

- ☐ SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- ☐ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- ☐ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ☐ SEV 400 – Verificarea evaluării
- ☐ SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nici o deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

De asemenea, evaluatorul declară că a respectat **Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat**.

12. 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 și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.



II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridică

Au fost prezentate următoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

- Contract de vânzare – cumpărare aut. sub nr. 619 din 03.05.2010 la BNP Vieru Cornelia și Chiriță Simona - Elena;
- Documentația cadastrală;

Dreptul de proprietate asupra imobilului, aparține Persoanei fizice : **MOCANU RADU și MOCANU VALERIU**.

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

Mențiune: 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 identificate bunuri mobile.

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, Viișoara.

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 dar și comercială, formata atât din locuințe colective cu regim mediu de înălțime cât și spații comerciale amplasate la parterul blocurilor de locuințe sau în clădiri independente

- 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 mică;
- Institutii de cult: amplasate la distanta mică;
- Parcuri: amplasat la distanta mică;
- Lacuri: - Nu este cazul

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrică: 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. Decebal. 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
- Statie de autobuz și microbuz la distanta mică
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie

- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto greu, de tranzit,
- Trafic pietonal intens

4. Decriere amplasament

- Imobilul este amplasat în zona mediană a localității;
- Zona este mixta preponderent rezidențială dar și parțial comercială, formată din locuințe colective, individuale și spații comerciale.
- Strada Traian este o strada amenajată, cu circulația în ambele sensuri și câte două benzi de circulație pe sens.
- Pe amplasamentul acesta există o construcție - Garaj.
- 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 380 mp conform documentelor de proprietate, identificat cu număr cadastral 72778;
- Forma terenului: poligonală, cvasirectangulară;
- Raportul laturilor: favorabil;
- Înclinare: plan
- Tip drum de acces: din domeniul public - strada Petru Rareș și str. Traian,
- Strada Traian, strada asfaltată cu circulația în ambele sensuri cu două benzi de mers pe sens;
- Vecinatati: Agenția pentru Protecția Mediului Vaslui, Gaz – Est Sa, Piața Traian.

Utilități

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

Acces

- Accesul la proprietate se face din domeniul public - strada Petru Rareș și str. Traian.

Descrierea constructiilor

• Garaj

Construcție cu regim de înălțime de tip parter, având fundații din beton armat, stâlpi și centuri din beton armat, planșeu din beton armat, închideri din zidărie chirpici tencuită cu mortar de ciment (grosier la exterior), pardoseală din beton. Compartimentare interioară ușoară nestructurală, tâmplărie exterioară din metal și parțial lemn, tâmplărie interioară parțial din profile PVC, parțial MDF. Învelitoare din tablă pe șarpantă din lemn în stare tehnică proastă. Instalații electrice, bransament trifazic. Instalații sanitare (lavoar). Stare tehnică bună spre satisfăcătoare.

6. Date privind impozitele si taxele

În conformitate cu prevederile de cod fiscal și Hotărârile Consiliului Local al municipiului Vaslui, impozitele pe clădirile de tip nerezidențial aparținând persoanelor fizice sau juridice sunt aplicate în funcție de valoarea de impozitare estimată de un evaluator autorizat iar terenurile conform încadrarea zonală.

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

Pe piața imobiliară locală, sunt vizate imobilele cu posibilitatea utilizării comerciale 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 piața a cumpărătorilor, datorită în principal rigorilor crescute la accesul la finanțare precum și a recentelor perturbări generate de pandemia, 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 evenimente care 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, care au derulat și derulează afaceri și proiecte.

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat:

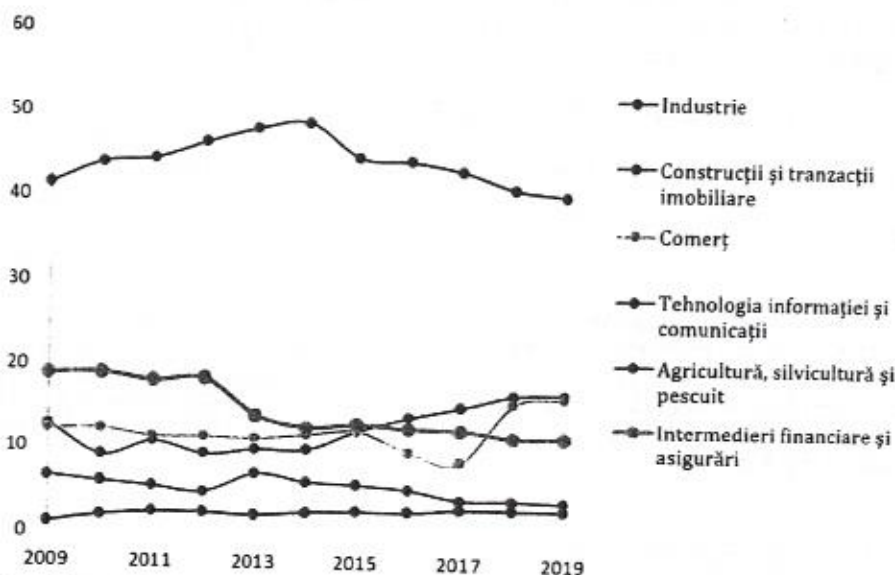
Piața imobilelor similare celui analizat este o piață locală.

Cercetarea condițiilor pieței imobiliare specific pentru bunul analizat:

Sectorul imobiliar reprezintă un element de atracție pentru investițiile străine directe și unul dintre cei cinci vectori de dezvoltare ai acestora încă de la începutul secolului XXI.

În România, majoritatea investitorilor în sectorul imobiliar sunt străini. Excepțiile notabile sunt frații Pavăl, deținătorii Dedeman, și Iulius Imobiliare, investițiile acestuia din urmă având și o componentă de capital străin.

Începând cu 2016, sectorul imobiliar s-a clasat pe locul al doilea după cel industrial în ceea ce privește capitalul atras din investițiile străine directe (a se vedea mai jos, datele sunt exprimate în miliarde de euro).



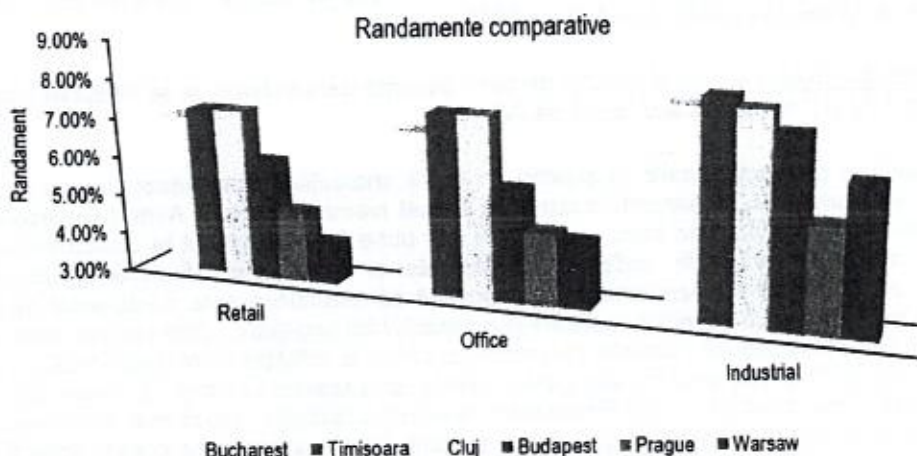
Sursa: Raport BNR: Investițiile străine directe (ISD) în România în anul 2019

Piața imobiliară totală a crescut de peste două ori în ultimii 10 ani, segmentul comercial dezvoltându-se cu 80%, cel al spațiilor de birouri cu 100% și cel industrial cu 150%.

Va rămâne acest sector unul dintre principalii vectori pentru investițiile străine directe? Estimăm că această tendință se va menține în viitorul apropiat. Piața este matură și lichidă, volumul tranzacțiilor din 2020 ajungând aproape de nivelul de referință de 1 miliard euro.

Există o discrepanță semnificativă între randamentele din România și randamentele din celelalte țări din Europa Centrală și de Est în cazul tuturor segmentelor imobiliare (Figura 2). Având în vedere că majoritatea tranzacțiilor înregistrate în 2020 au fost de fapt inițiate, agreeate și securizate în 2019, considerăm că randamentele din 2020 sunt totuși similare cu cele din 2019.

Aspectul-cheie avut în vedere la compararea randamentelor din zona Europei Centrale și de Est este faptul că riscurile efective asociate cu sectorul imobiliar sunt similare, așadar diferențele de randament nu sunt pe deplin justificate de conceptul de primă de risc.



Analizând fiecare segment al pieței imobiliare în parte, preconizăm că evoluția pe termen scurt și mediu va fi diferită.

Sectorul industrial/logistic este de departe câștigătorul previzibil și de necontestat al crizei provocate de pandemie, cu aproximativ 650.000 mp de spații logistice închiriate în 2020. Criza cauzată de pandemie a exercitat o presiune suplimentară asupra tuturor lanțurilor de aprovizionare, indiferent dacă este vorba de comerțul tradițional, de comerțul online sau de producția industrială, iar dezvoltatorii de spații logistice au reacționat prompt și eficient pentru a satisface creșterea cererii. Logistica urbană este, de asemenea, un sub-segment care estimăm că va înregistra o creștere semnificativă în anii următori, fiind o necesitate pentru eficientizarea distribuției.

Poziția privilegiată a României pe harta coridoarelor regionale de transport, care poate facilita interconectarea dintre rețeaua TENT-T a Uniunii Europene și noul Drum al Mătăsii (inițiativa OBOR a Chinei, având ca principal punct de acces în UE portul Pireu din Grecia, achiziționat în 2018 de Cobco – principalul operator intermodal al Chinei), reprezintă un element central în a deveni nodul logistic principal al Europei de Sud-Est.

Expansiunea pieței, corelată cu deficitul de produse de calitate disponibile la vânzare vor comprima foarte probabil și mai mult randamentul industrial în 2021 și, probabil, și în 2022.

Sectorul comercial, deși a fost considerat o Cenușăreasă a pieței imobiliare în trimestrele I și II ale anului 2020, odată cu izbucnirea pandemiei, a început să își revină mai rapid decât se anticipase, manifestând o tendință de evoluție în formă de „V”. Numărul de vizitatori ai marilor centre comerciale a revenit până la 60% - 70% din nivelurile anterioare crizei, iar cifra de afaceri a chiriașilor a urmat mai lent aceeași tendință.

Cu toate acestea, atenția marilor dezvoltatori de spații comerciale s-a mutat de la mall-uri la parcurile comerciale, acestea din urmă fiind în general percepute ca mai puțin afectate de criză.

Supermarketurile și magazinele de proximitate s-au dovedit a fi cele mai rezistente la șocuri și chiar au înregistrat creștere în 2020. Acestea și-au valorificat acoperirea geografică și proximitatea față de consumatori, în același timp dezvoltându-și propriile platforme complementare dedicate vânzărilor online.

Toți marii operatori de supermarketuri și-au reconfirmat planurile de extindere pentru 2021 – 2022 și ulterior. Cu toate acestea, se observă absența unei abordări instituționale în ceea ce privește dezvoltarea unor astfel de proiecte de centre comerciale de dimensiuni mici (spații comerciale între 1.000 – 2.000 mp destinate închirierii) pentru a conferi consecvență și predictibilitate acestui sub-segment al pieței.

Comerțul online a înregistrat o creștere exponențială de-a lungul anului 2020, dar nu considerăm că aceasta este o amenințare existențială la adresa comerțului tradițional, ci mai degrabă un catalizator pentru a tranziție către soluții „omni-channel”.

Anticipăm că randamentele comerțului cu amănuntul vor crește cu 0,25% - 0,5% în 2021, dar este de așteptat ca acestea să revină în 2022 la nivelul din 2019.

Sectorul spațiilor de birouri este și el afectat de criza cauzată de pandemie și se observă mai degrabă o revenire sub formă de „U” decât una sub formă de „V”.

Odată cu răspândirea pandemiei, mulți angajatori au oferit angajaților care puteau munci de la distanță posibilitatea de telemuncă sau, în anumite cazuri, un format hibrid de muncă. Având în vedere preferința angajaților pentru acest nou mod de lucru, angajatorii vor pune foarte probabil la dispoziție în continuare aceste opțiuni, mai ales având în vedere că sistemele și procedurile aferente telemuncii au fost implementate și testate în timpul pandemiei și s-a dovedit că telemunca este sustenabilă și fezabilă din punct de vedere economic, sub aspectul implicării și productivității angajaților. Prin urmare, este de așteptat ca angajatorii să decidă să reducă costurile recurente cu chiria și utilitățile în contrapartidă cu o cheltuială unică pentru un sprijin financiar acordat angajaților pentru amenajarea spațiului de lucru de acasă, care poate fi amortizată în mai puțin de un an. Reducerea densității salariilor (adică mai mulți metri pătrați per angajat) din motive de siguranță sanitară, precum și posibila reconfigurare pentru separarea spațiilor deschise mari ar trebui să atenueze parțial efectul telemuncii, dar rezultatul net nu poate fi stabilit deocamdată.

Așadar, se observă un risc real ca piața spațiilor de birouri să devină suprasaturată pe termen scurt și mediu. Acest risc perceput i-a făcut pe unii dezvoltatori să schimbe destinația unora dintre clădirile lor, de la cea de birouri la rezidențială (One United este un astfel de exemplu).

Având în vedere și gradul de conștientizare tot mai mare legat de siguranța sanitară și amprenta de carbon asupra mediului, estimăm că cele mai afectate vor fi clădirile de birouri mai vechi (date în folosință înainte de 2017), în timp ce noile clădiri și, în special, cele aflate în construcție vor fi favorizate. Efectele vor fi graduale, odată cu expirarea actualelor contracte de închiriere, și vor îmbrăca forma reducerilor de chirii și/sau a creșterii ratei de neocupare. Este de așteptat ca gradul total de neocupare pe piața spațiilor de birouri să depășească 15% în 2021, distribuit asimetric în defavoarea clădirilor mai vechi.

Sectorul rezidențial a fost câștigătorul neașteptat al pandemiei, spre deosebire de cel industrial, care a înregistrat o victorie anunțată și așteptată. Opinia generală cu privire la sectorul rezidențial era destul de pesimistă în primăvara anului 2020, în timpul carantinei, dar și-a revenit rapid și brusc în intervalul cuprins între trimestrul al doilea și trimestrul al patrulea al aceluiași an. Volumul tranzacțiilor a fost similar cu cel din 2019, în timp ce prețurile au crescut per total cu 5% în 2020, conform estimărilor.

Se observă o tendință de creștere a cererii pentru spații rezidențiale și, atât timp cât evoluția prețului menține o marjă rezonabilă și sănătoasă peste rata inflației, este de așteptat ca această tendință să se mențină. În pofida faptului că România are cea mai mare pondere de proprietari de locuință din Uniunea Europeană în total populație (aproximativ 96%), se preconizează că cererea pentru noi locuințe să crească în continuare, pe baza câtorva factori esențiali:

- Peste 80% din fondul de locuințe au o vârstă de 40-50 de ani sau mai mare, sunt perimate, degradate fizic și ineficiente energetic;
- aproape 50% dintre români locuiesc în locuințe supraaglomerate (România înregistrează cea mai mare rată de supraaglomerare a locuințelor din Uniunea Europeană, conform statisticilor Comisiei Europene);
- rata mare de migrație internă și navetism (potrivit Băncii Mondiale, un număr net de 2.000.000 de persoane au migrat din zonele rurale spre cele urbane în prima decadă a actualului secol și se estimează că tendința s-a menținut și în a doua decadă);
- aproape 30% dintre cei 4.000.000 de români care lucrează în străinătate intenționează să revină treptat în România în viitorul previzibil și caută locuințe la standarde europene;
- ne așteptăm ca piața închirierii de locuințe să se maturizeze și să își facă apariția investitorii specializați în portofolii de locuințe.

Așadar, conform celor mai recente date, piața imobiliară din România a fost, este și va rămâne un vector important de creștere a investițiilor străine directe.

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, 2020 a fi un an echilibrat, dar este puțin probabil să rivalizeze cu volumele tranzacțiilor din perioada 2017-2019.

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-electorali 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 60 și 300 Euro/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea, suprafața, finisajele, utilități și facilitățile prezente.

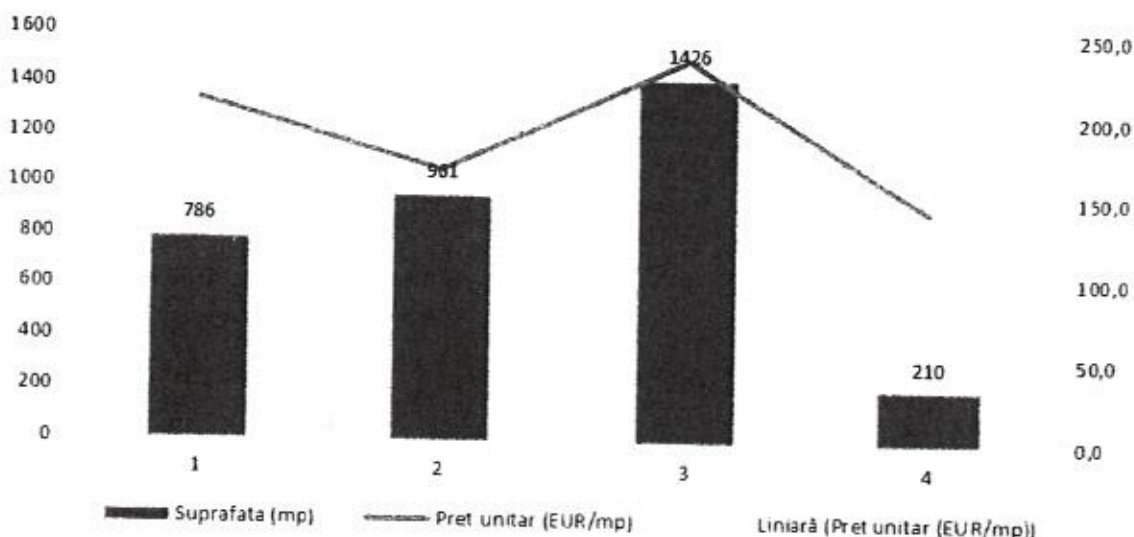
CMBU	Zona	Preț (EUR)	Suprafață (mp)	Preț unitar (EUR/mp)
Comercial / Birouri	str. Traian nr. 113	164.850	786	209,7
Comercial / Birouri	str. Spitalului nr.7	160.000	961	166,5
Rezidențial	str. Libertatii, nr. 11	335.000	1426	234,9
Comercial / Birouri	str. Decebal	30.000	210	142,9

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-in-oras-vaslui-IDmeH0.html#40338bffe>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDmdTV.html#40338bffe>

<https://homezz.ro/teren-intravilan-1426mp-str-libertatii-2411772.html>

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/7b0f617e786d6750.html>



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 pentru spații comerciale) situat în zona mediană a municipiului Vaslui, acestea au prețuri cuprinse între sunt de 150 și 250 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 faptul 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.



III. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Abordarea prin piață:

Abordarea prin piață este un proces prin care evaluatorul obține o indicație a valorii de piață prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, ale căror preturi se cunosc. Proprietatea subiect este comparată cu proprietăți fie tranzacționate recent, fie oferite spre vânzare, având la bază o analiză prealabilă a relevanței acestor informații.

Analiza comparativă poate avea în vedere ajustări cantitative estimate prin analiză pe grupe de date, analiză pe pereche de date sau analiză datelor secundare, dar și ajustări calitative.

S-a estimat valoarea de piață a imobilului printr-un studiu al pieței adiacente, s-au identificat proprietăți similare tranzacționate sau expuse momentan în oferte, competitive pe segmentul urmărit; prețurile de vânzare s-au comparat și corectat în funcție de caracteristicile principale ale acestora, raportat la cele ale proprietății subiect. Au fost analizate o serie de proprietăți comparabile din care au fost reținute pentru aplicarea abordării comparabilele considerate cele mai relevante și asemănătoare cu proprietatea evaluată.

Pentru estimarea valorii de piață a imobilului subiect a fost utilizată analiza comparativă utilizându-se tehnici combinate, cu precădere analiză comparativă relativă. S-au utilizat tehnici cantitative pentru tipul tranzacției și condițiile pieței, dacă s-a considerat necesar; s-au aplicat ajustări cantitative pentru diferențele de suprafață de teren și de suprafață desfasurată; ajustările și modul de estimare al acestora a fost explicat în anexă. Pentru restul elementelor de comparație a fost utilizată o analiză prin comparație relativă.

Analiza prin comparație relativă reprezintă studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge însă la cuantificări. Aceasta metodă este preferată și des utilizată pentru că reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Evaluatorul analizează tranzacții sau oferte de vânzare ale unor proprietăți comparabile pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare cu cele ale proprietății subiect. Proprietățile comparabile sunt rearanjate într-un tabel în funcție de gradul de similitudine cu subiectul.

Valoarea rezultată în urma aplicării abordării prin piață este:

71.800 Eur, echivalent a 350.011 Lei, respectiv 189 EUR/mp (921 LEI/mp)

Abordarea prin cost

Pentru estimarea valorii de piață prin această abordare, evaluatorul estimează separat valoarea construcției de valoarea terenului. În funcție de cantitatea de informații utilizată direct din piața curentă a construcțiilor, abordarea prin costuri având la bază date extrase din piața curentă, poate conduce la o indicație a valorii de piață.

Valoarea de înlocuire, costurile de dezvoltare, sunt aspecte care contează pentru cumpărătorul care își pune problema dacă nu cumva trebuie să plătească mai mult pentru o proprietate decât dacă ar construi-o el însuși, cu aceleași facilități și amplasament similar.

Valoarea se obține luând în calcul de asemenea costurile oricărui „minus” al proprietății, precum deteriorări fizice, dificultăți funcționale și economice, pe care nu le-ar avea la o construcție nouă bine proiectată. Aceasta valoare a costurilor este o abordare creditată uneori ca acceptabilă, dar căta vreme orice lucru este predispus uzurii, acuratețea estimării poate avea de suferit.

Un cumpărător avizat ține cont întotdeauna de cheltuieli și venituri, iar valoarea costurilor nereflectând degradarea în timp a proprietății, putem spune că este de asemenea o abordare incompletă.

Se utilizează de regulă costul de înlocuire, metoda costurilor segregate, aplicată cu ajutorul materialelor de specialitate publicate de IROVAL și MATRIX Rom, împreună cu datele despre construcție constatate în urma inspecției și din documentația cadastrală; au fost utilizate costurile unitare ale diferitelor categorii de lucrări cu ajutorul catalogului „Costul de reconstrucție – costul de înlocuire” – IROVAL, autor Corneliiu Schiopu și indicii de actualizare.

Deprecierea se estimează prin metoda preluării de pe piață, prin care cuantumul deprecierei estimate include depreciere fizică, funcțională și externă.

Această abordare a fost utilizată pentru estimarea valorii construcției - Garaj

Valoarea garajului rezultată în urma aplicării abordării prin cost este: **7.000 EUR, echivalentul a 34.384 LEI, (valoarea terenului nu este inclusă).**



IV. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În partea de reconcilieri 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 terenului și respectiv valoarea estimată în cadrul abordării prin cost reprezintă valoarea de piață a garajului.

Valoarea de piață:

Valoare teren (380 mp):

- 71.800 Eur, echivalent a 350.011 Lei, respectiv 189 EUR/mp (921 LEI/mp)

Valoare garaj:

- 7.000 Eur, echivalent a 34.384 LEI (valoarea terenului nu este inclusă)

Valoarea prezentată nu include TVA.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR

Gabriel Filip

Membru Titular ANEVAR



V. ANEXE

Localizare

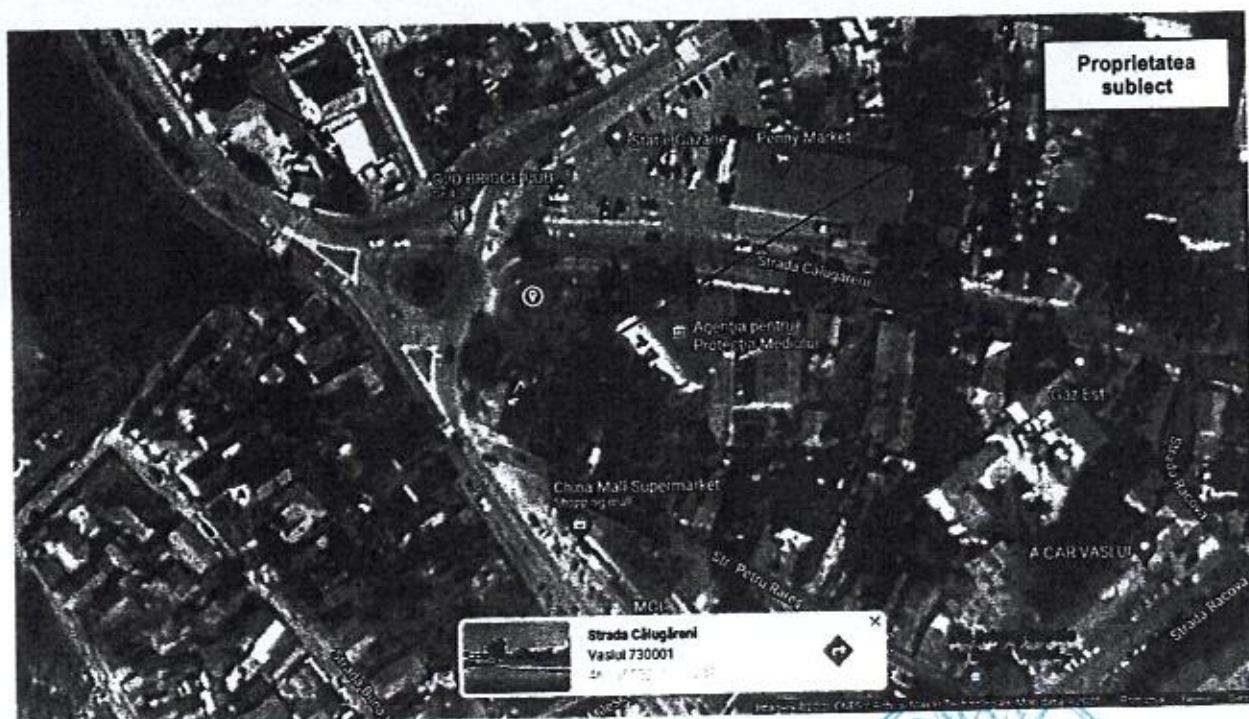
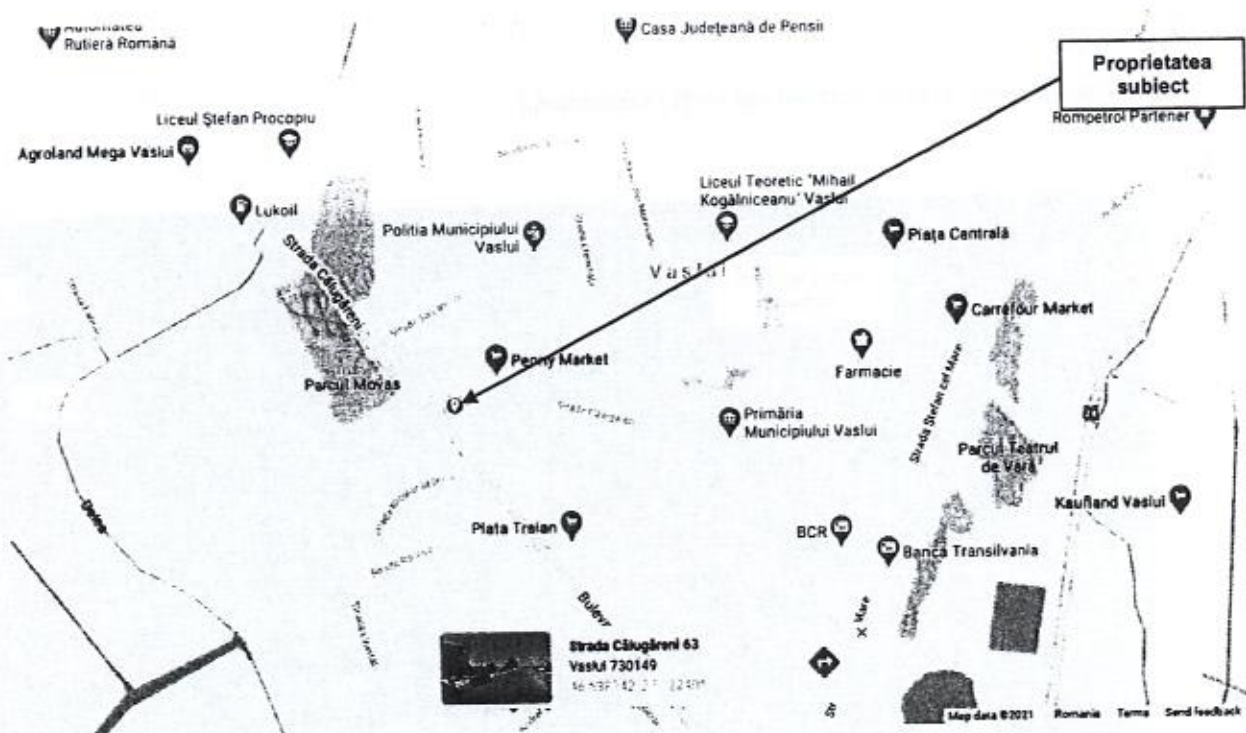
Fotografii ale proprietății

Anexe de calcul

Date despre vânzări și cotații

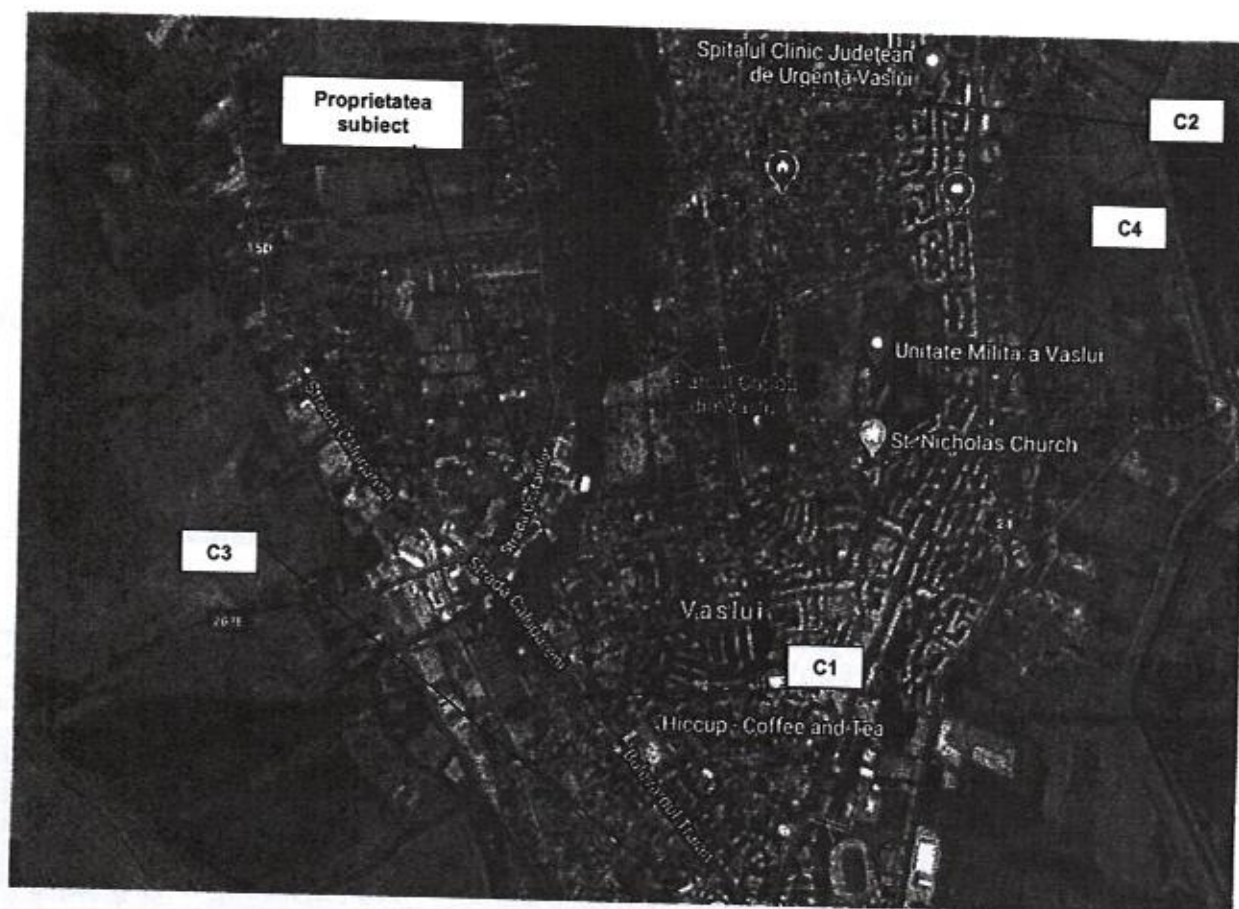
Documentele de proprietate și cadastru

Localizare proprietate subiect:

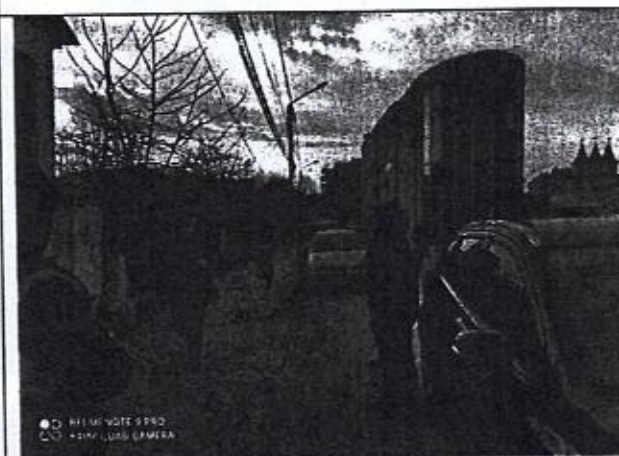
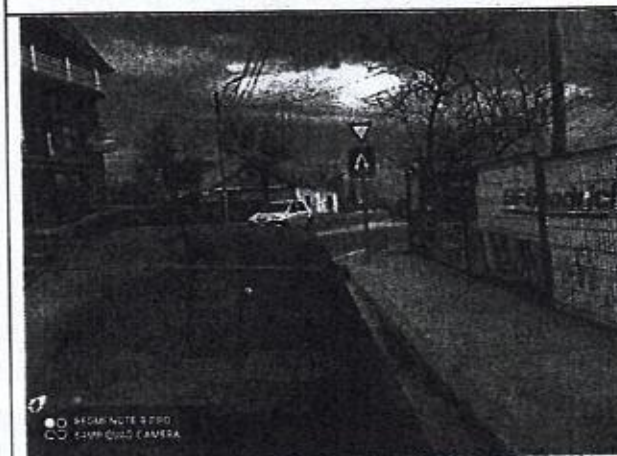


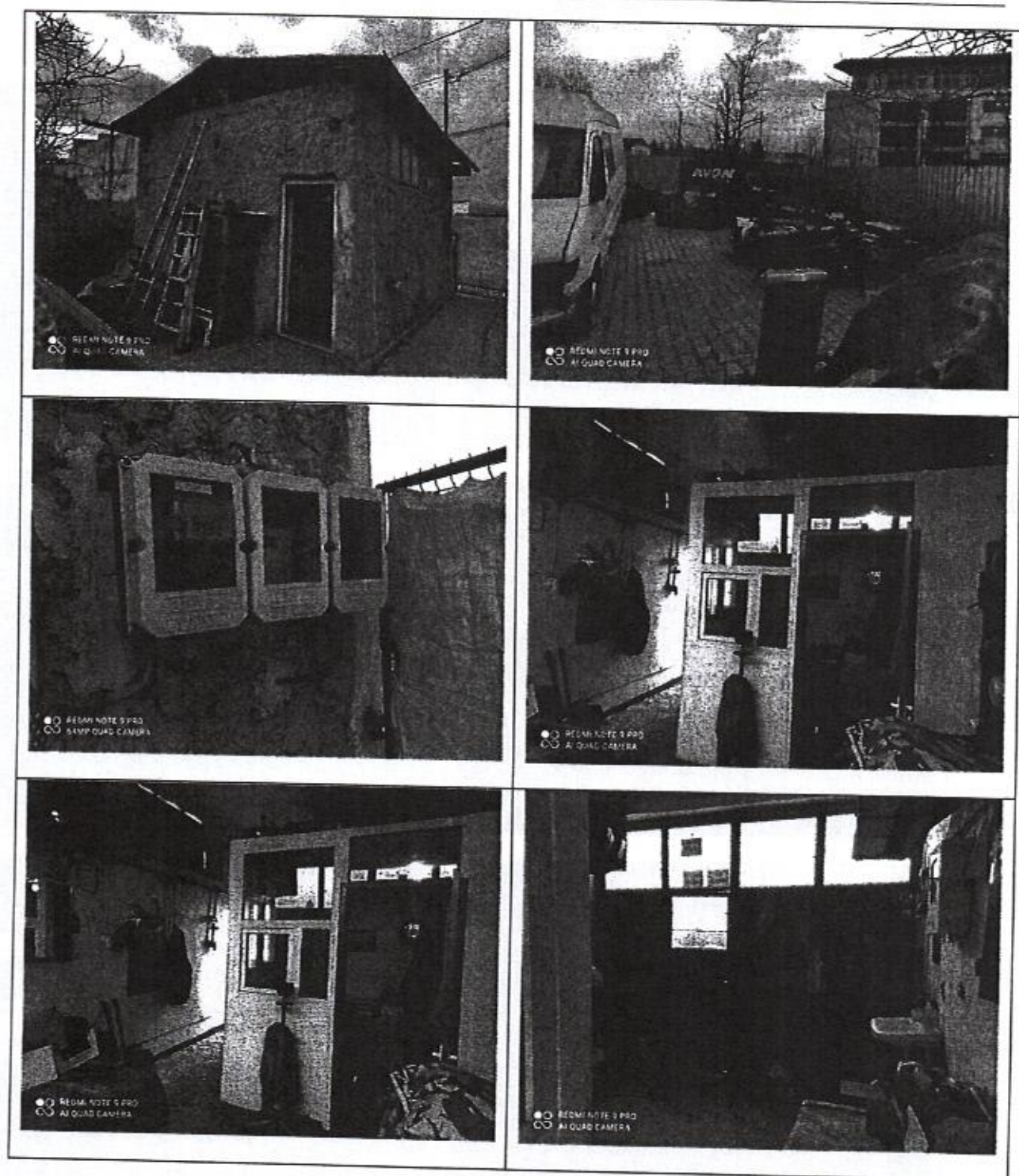
Localizare comparabile:

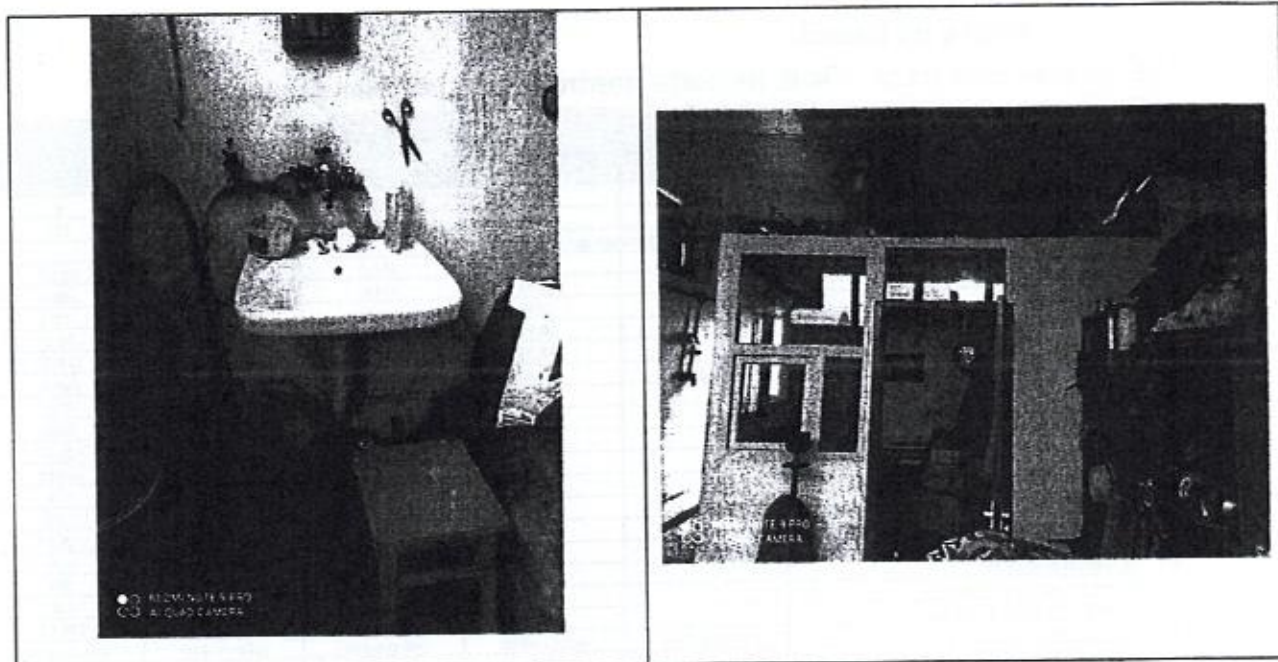
Oferte vânzare terenuri intravilane curți - construcții



Fotografii ale proprietății







Anexe de calcul

Abordarea prin piață - Grilă de piață pentru oferte imobiliare similare

ELEMENTE DE COMPARATIE		TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	380	786	961	1.426	210
Elemente specifice tranzacției						
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		209,7	166,5	234,9	142,9
	Tip pret		oferta	oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-20,97	-16,65	-23,49	-14,29
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		188,76	149,84	211,43	128,57
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)		188,76	149,84	211,43	128,57
3	Restricții 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)		188,76	149,84	211,43	128,57
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)		188,76	149,84	211,43	128,57
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)		188,76	149,84	211,43	128,57
6	Condiții ale pieței	19 februarie 2021	19 februarie 2021	19 februarie 2021	19 februarie 2021	19 februarie 2021
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		188,76	149,84	211,43	128,57
Elemente specifice proprietății						
7	Localizare	Mun. Vaslui, str. Petru Rareș, nr. 42, Jud. Vaslui	str. Traian nr. 113	str. Spitalului nr.7	str. Libertatii, nr. 11	str. Decebal
	Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie inferioara	locatie similara	locatie inferioara
	Cuantum ajustare %		0%	10%	0%	10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	14,98	0,00	12,86
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		188,76	164,83	211,43	141,43
Caracteristici fizice						
8	Suprafata (mp)	380	786	961	1.426	210
	Valoarea ajustare %		0%	0%	-5%	20%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	-10,57	28,29
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Comercial / Birouri	Comercial / Birouri	Comercial / Birouri	Rezidential	Comercial / Birouri
	Cuantum ajustare %		0%	0%	5%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	10,57	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	Plan	Plan	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)	la doua strazi	similar	inferior	similar	similar
	Cuantum ajustare %		0%	10%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	16,48	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		0%	10%	0%	20%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0,00	16,48	0,00	28,29
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		188,76	181,31	211,43	169,71
15	Chelt. aducere la stadiul de teren constructibil / imbunatatiri	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)		188,76	181,31	211,43	169,71
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)						
Ajustare totala procent. absoluta (%)						
Numar de ajustari						
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:						
VALOAREA PROPUȘA (Euro/mp) - rotund						
VALOAREA DE PIATĂ						
189 € / mp						
4.8748 lei/euro						
71.800 €						
echivalent cu 350.011 lei						

justificare ajustari :

Ajustare pentru tipul comparabilei - oferta / tranzactie

Pentru estimarea valorii de piata au fost utilizate oferte de vanzare. Astfel, acestea au fost decontate 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.

Restricții de utilizare / reglementare urbanistica

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: str. Traian nr. 113	B: str. Spitalului nr.7	C: str. Libertatii, nr. 11	D: str. Decebal
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: similara	B: mai slaba	C: similara
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: 0%	pt B: 10%	pt C: 0%
			si pt D: 10%

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, fiind mai mica, o ajustam cu -5%

Comparabila D, cu suprafata mai mare, o ajustam cu 20%

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 (Comercial / Birouria) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

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

Destinatia terenului C (Rezidentiala) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de 5%

Destinatia terenului D (Comercial / Birouria) 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 asemănătoare 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 - Plan - similar cu cel al proprietatii subiect (Plan). Nu se aplica ajustari.

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

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

Amplasamentul comparabilei D este - similar - similar cu cel al proprietatii subiect (Plan). 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 o deschidere mai mica decat cea a proprietatii evaluate, se aplica o ajustare de: 10%.

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 construit

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.



Abordarea prin cost

RAPORT DE EVALUARE nr. VS_23 PMV

Beneficiar raport: MUNICIPIUL VASLUI Destinator: MUNICIPIUL VASLUI

Proprietate Evaluata: NEREZIDENTIALĂ

VASLUI, VASLUI, str. Petru Rareș, nr. 42

Data evaluării: 02.04.2021 / Curs la data evaluării: 4.912 lei/EUR

Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)

Coef. corectie manopera: 0,583 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

[illegible]

Note: - Valorile din tabel nu conțin TVA

- în cazul construcțiilor nefinizate coloana "Cost de nou construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.

RAPORT DE EVALUARE nr. VS_23_PMV

Beneficiar raport: MUNICIPIUL VASLUI Destinatari: MUNICIPIUL VASLUI

Proprietate Evaluata: NEREZIDENTIALĂ

VASLUI, VASLUI, str. Petru Rareș, nr. 42

Data evaluării: 02.04.2021 / Curs la data evaluării: 4,912 le/VEUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

FISA NR. 1. - GARAJ

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7=5x6	8	9=7x8/100	10=7-9	11	12
1	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuie interiorie (tavan netencuit), spoala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este scvilita.		mp Ad	B	34	49,55	1.684,70	100,00	1.685	0	3	55
2	GARAJB0A8	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie bca de 24 cm grosime, cu stalpi din beton armat, pe fundatii din ciznati armati, si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	B	34	563,87	19.171,58	100,00	19.172	0	3	53
3	T/T1	X - Tencuie la tavane si zugraveli in culori de apa (cuprinde: tencuie in mortar MQST, glet de var, zugraveli in culori apa, transport)		mp	B	28,52	99,13	2.827,19	100,00	2.827	0	4	203
4	A/RIGVATA	X - Pereți despărțitori din gips carton de 12,5 cm - o placa alba pe fiecare fata cu vata minerala de 10 cm grosime (cuprinde: profile zincate, placi cu fixare cu suruburi, vata minerala 10 cm, chituri cu fugenfuder la imbinari, zugraveli acrilice, transport)		mp	B	19,5	150,91	2.942,74	100,00	2.943	0	4	188
5	T/TABLICAP	X - Usi int din lemn rasinoase cu tablă montate toc pe capteala (cuprinde: montare toc pe capteala pe zidarie cu grosime >= 12,5 cm, montare foaie usa cu tablă din lemn, vopsire in culori de ulei, transport)		mp	B	4	879,58	3.518,32	100,00	3.518	0	4	234
6	T/FPVCFKA	X - Ferestre fixe din PVC cu geam termoplen (cuprinde: ferestre din PVC pentacamerale fara cercevele si panou fix din geam termoplen, fixare cu spuma poliuretana, transport)		mp	B	3,55	455,54	1.617,17	100,00	1.617	0	4	228
7	LAVWC	Lavor + WC (obisnuit)		ansamblu	B	0,5	1.599,84	799,92	100,00	800	0	1	37
8	T/UMP2	X - Usi metalice din profile laminat cu tablă vopsita (cuprinde: montare toc metalic grunduit, montare foaie usa grunduita, vopsire foaie usa si toc in culori de ulei, transport)		mp	B	12	240,95	2.891,40	100,00	2.891	0	4	233
9	D/502IDCAR242 4	Cost pentru diferenta de inaltime de 50 cm la suprapunerea cu pereti din zidarie portanta din caramida (exteriori de 24 cm si interior 24 cm) la cladirea de locuit, fata de H = 2,75 m prevazuta in catalog		mpAd	B	34	45,71	1.554,14	100,00	1.554	0	5	41
10	T/FRLESIM	X - Ferestre simple din lemn de rasinoase (cuprinde: fixare toc din lemn de rasinoase pe gharnale, fixare cercevele pe toc + feronerie, grunduire si vopsire in culori de ulei, montare geam clar 3 mm si chituri, transport)		mp	B	7,2	353,55	2.834,35	100,00	2.834	0	4	227
11	ELHALAC	Instalati electrice hala (220 V)		mp Ad	B	34	66,52	2.261,68	100,00	2.262	0	2	72
12	CYABY 4X4 0,5/1 KV	Cablu cu 3-4 fire sect. 4-35mm afereinte instalatiei de forta		ml	B	52	13,24	688,48	100,00	688	0	2	94
TOTAL RSA								42.792		42.792	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (coef.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef. recapitolez analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Surse informatii: 1 = "Cl-OR Cezideniale", 2 = "Cl-OR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "Cl-OR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITe si constructii speciale", 4 = "Metoda costurilor segregate" / ROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura ROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



Date despre tranzacții și cotații cu terenuri în zonă

Comparabila A - <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-in-oras-vaslui-IDmcH0.html#40338bffe>

Teren în oras Vaslui

Vaslui (judet) Vaslui



164 850 €

210 €/m²



Andrei Stefan
0745 999 825

Numerele 12 1 1

E-mail

Numarul sau de telefon

Sunt într-o discuție în acest moment și nu pot să răspund la mesajele mele. Vă rog să reveniți la o altă dată.

Am văzut că sunteți interesat de acest teren. Dacă doriți să aflați mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul meu.

☐ Vreau să primesc oferte similare

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 786 m²

(P) OLX Publicitate: Creeaza-ti campania in 3 pasi simpli!

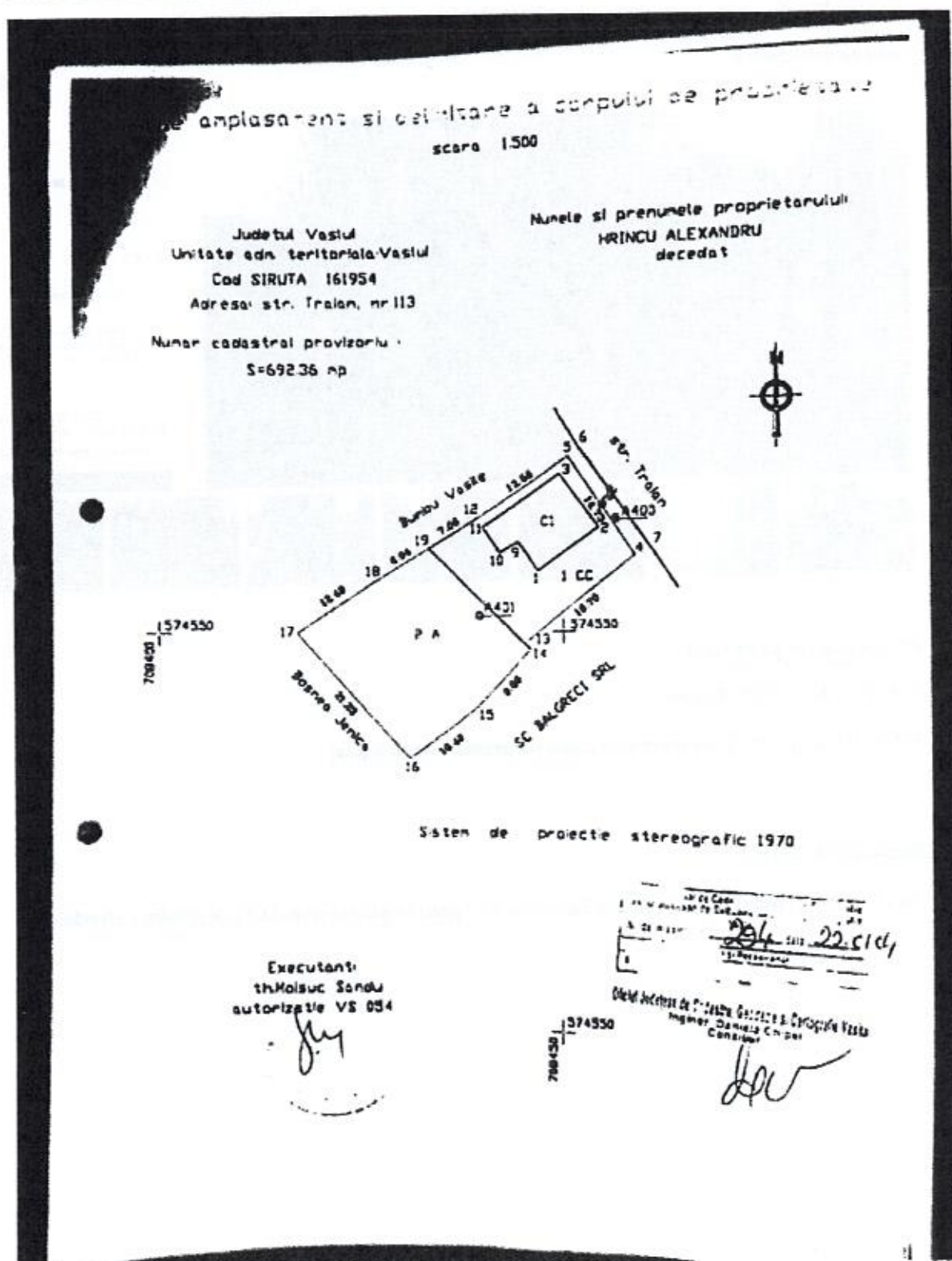
Descriere anunt

Terenul este situat pe str Traian nr 113 zona semicentrala, foarte aproape de Piata Traian, cu un front stradal de aprox 15 m in partea din fata si 22 m in partea din spate, forma regulata trapez.

Pe teren exista bransament de electricitate 220v si 380v si apa, iar prin fata gaz si canalizare.

Imobilul este amplasat la unul din cele mai importante bulevarde din Vaslui si legatura cu DN 15D, DN 24.

Imobilul se preteaza pentru constructii cladiri birouri, sedii firma(e), clinica dentara, locuinte individuale si colective conform Puz, etc.



Comparabila B - <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDmdTV.html#40338bfffce>

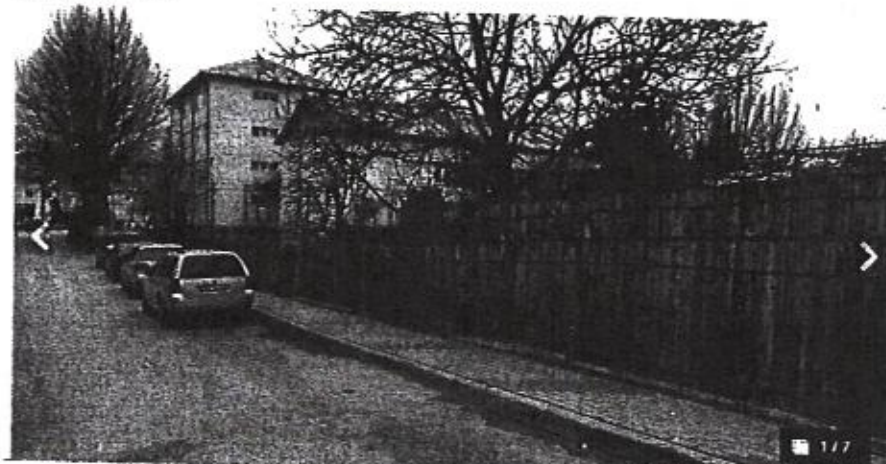
Vand teren intravilan

Vaslui (judet Vaslui)

160 000 €

166 €/m²

HAUT



asda
0746 407 884

Tronț de beton

Existent

Numărul de telefon

Sunteți interesat de această proprietate?
atunci vă oferim mai multe informații
prin intermediul serviciului nostru

Notă: Prețurile sunt estimate și pot fi diferite de cele reale.
Pentru mai multe informații, vă rugăm să contactați agentul nostru.

☐ Vreau să primesc oferte similare



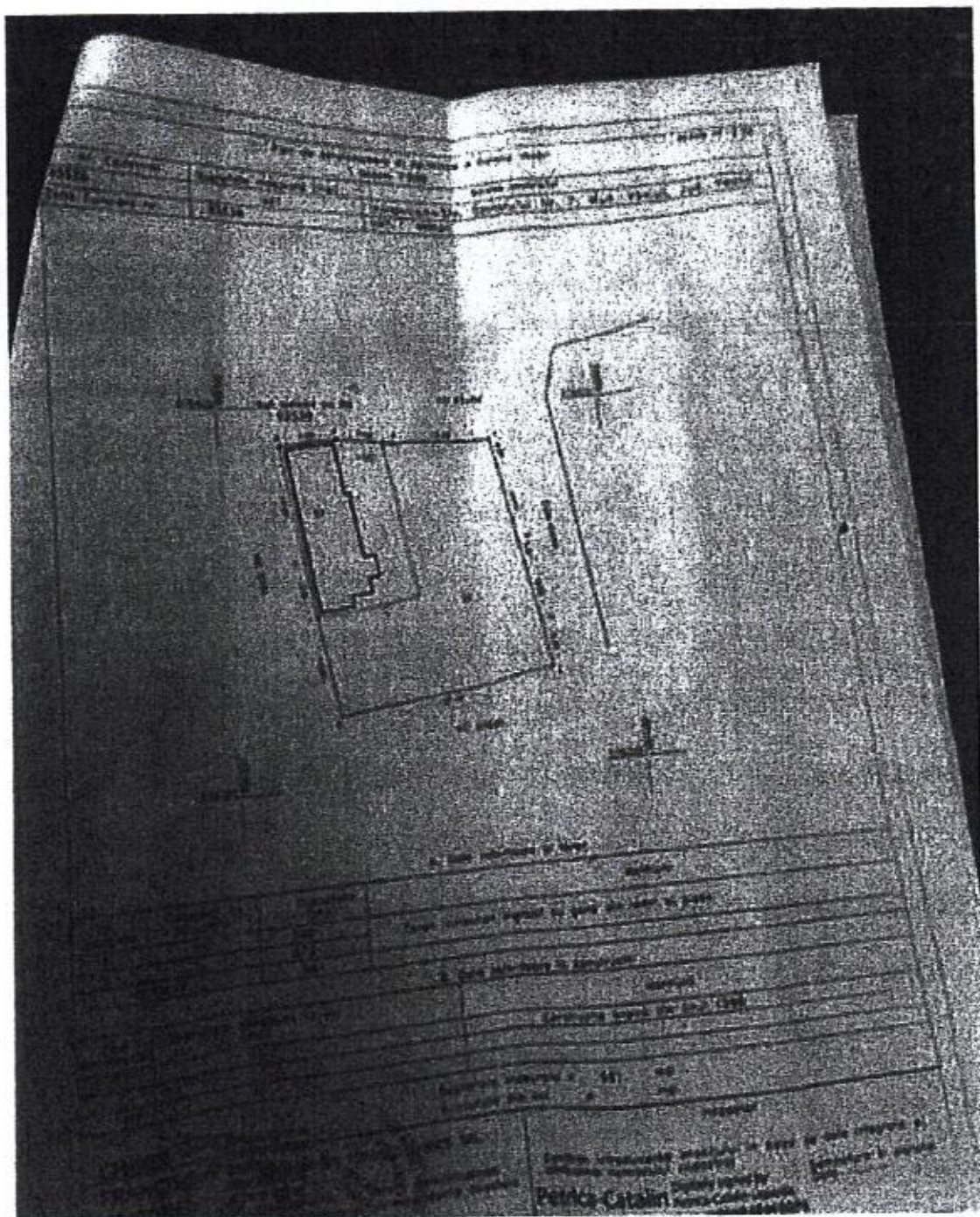
Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 961 m²

(P) OLX Publicitate Creeaza-ti campania de promovare in 3 pasi

Descriere anunt

Vand teren intravilan situat în strada Spitalului nr.7 gard în gard cu școala 10 deschidere stradala 34



Comparabila C - <https://homezz.ro/teren-intravilan-1426mp-str-libertatii-2411772.html>

VANZARE Teren, 1426 m²

Teren intravilan 1426mp str. Libertatii

335.000 EUR

2411772



Zona

Traian

Suprafață teren

1426 m²

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

Intravilan

vând teren intravilan în suprafața de 1426 mp, situat în Vaslui, str. Libertatii, nr. 11 (în spatele blocului 323-322).



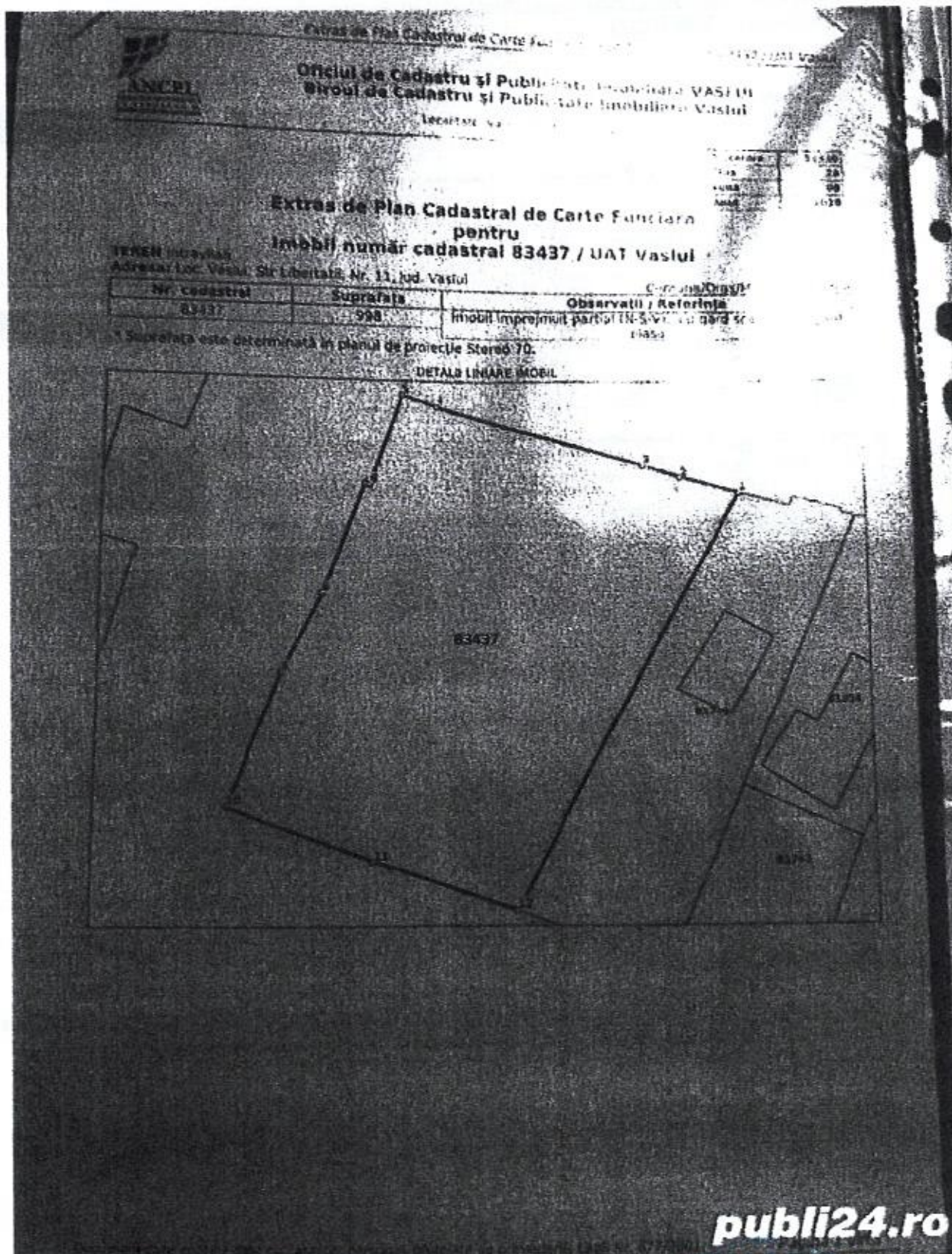


Ioana

 0724008550 

 TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Comparabila D - <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/7b0f617e786d6750.html>



Descriere Imobiliare

vand teren intravilan in orasul vaslui, terenul se afla in apropierea unei benzinarii, exista posibilitatea construirii unui service auto, spalatorii auto sau a unui motel.pentru cei interesati poate fi luat in calcul si doar inchinirea terenului ori schimb teren pentru garsoniera in vaslui., suprafata totala: 210.Pretul este usor negociabil !

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Documentele de proprietate, cadastru

Contract de vânzare-cumpărare

I. Părțile contractante

--Între: Mocanu A. Viorel -domiciliat în comuna Muntenii de Sus, jud. Vaslui și Mocanu A. Petru domiciliat în comuna Muntenii de Jos, jud. Vaslui, în calitate de vânzători; Mocanu P. Radu, domiciliat în mun. Vaslui str. M. Kogălniceanu, bloc 34, sc. B, ap. 8 căsătorit cu Mocanu Mariana și Mocanu P. Valeriu, domiciliat în mun. Iași, str. Cîrîc, nr. 44B, bloc L2, sc. A, ap. 1, căsătorit cu Mocanu Simona, în calitate de cumpărători, a inter-venit prezentul contract de vânzare- cumpărare:-----

II. Obiectul contractului

I. Noi, Mocanu A. Viorel și Mocanu A. Petru, vindem fiilor și respectiv nepoților noștri: Mocanu Radu și Mocanu Valeriu, astăzi la autentificarea contractului, dreptul nostru de proprietate asupra imobilului situat în mun. Vaslui, strada Petru Rareș, numărul 42, corp de proprietate identificat cadastral sub numărul 72.778, înscris în Cartea Funciară a mun. Vaslui nr. 72.778, format în totalitate din: terenul în suprafață de 380,0 m.p. (treisuteoptzeci) categorie de folosință curți construcții, împreună cu locuința-corp de construcție cadastral identificat sub numărul 72778-C1 având suprafață construită la sol-112,0 m.p. și anexă -corp de construcție cadastral identificat sub numărul 72.778-C2 având suprafață construită la sol-34 m.p. imobil învecinat cu proprietățile Perju I., Mihalcea D. teren proprietate Primăriei și strada Petru Rareș.-----
--Imobilul este prevăzut în documentația cadastrală avizată de OCPI- Vaslui la 2 aprilie 2010 care face parte integrantă din contract.-----

III. Situația juridică a imobilelor

I. Noi, vânzătorii declarăm pe proprie răspundere că dreptul de proprietate asupra imobilului l-am dobândit noi, vânzătorii, în indiviziune, în cotă de jumătate fiecare, prin moștenire de la mama noastră Mocanu Elisabeta, decedată la 29 aprilie 2009 în baza certificatului de moștenitor nr. 61 din 10 septembrie 2009 și a certificatului de moștenitor suplimentar nr. 13 din 22 aprilie 2010 eliberate de acest birou notarial; defuncții noștri părinți Mocanu Aurel și Mocanu Elisabeta au dobândit imobilul pașnic, public și netulburat din anul 1954 în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 120 din 19 martie 1954 de Notariatul de Stat Raion Vaslui transcris sub nr. 89 din 19 martie 1954 de înregistrul de transcripțiuni imobiliare al Tribunalului Popular Raion Vaslui, regiunea Iași; în baza certificatului de moștenitor nr. 319 din 31 mai 1995 eliberat de Notariatul de Stat Județean Vaslui la moartea tatălui nostru-Mocanu Aurel-9 ianuarie 1994-a rămas ca moște

-1-



-viitoare acceptantă mama noastră care în baza certificatului de urbanism nr.143 din 10 mai 2000 și a autorizației de construire nr.130 din 12 iunie 2000 eliberate de Primăria mun.Vaslui a construit anexa -garaj; dreptul nostru de coproprietate s-a înscris în Cartea Funciară prin încheierea nr. 5608 din 30 martie 2010 a Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui.

---Mai declarăm că imobilul nu este grevat de sarcini; nu este urmărit pentru datorii sau indisponibilizate; nu are impozite și taxe restante; nu face obiectul vreunui litigiu pe rol cu privire la proprietate sau vecinătăți; garantăm cumpărătorii pentru evicțiune în condițiile art. 1337 din Codul Civil.-----
-Depunem certificatul de atestare fiscală nr.90597 din 30 aprilie 2010 și adeverința de rol nr.70178 din 29 martie 2010 eliberată de Primăria mun. Vaslui și extrasul de carte funciară nr.8.200 din 30 mai 2010 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui.---

IV. Prețul vânzării

1. Prețul convenit al vânzării de 90.000,0 lei (nouăzeci mii) l-am primit noi, vânzătorii de la cumpărători, astăzi la autentificarea contractului, fiecare corespunzător cotei sale de proprietate, dată la care ne obligăm să punem la dispoziția acestora imobilul cu toate cheltuielile de folosirea lui achitate la zi.

2. Încasând prețul, noi, vânzătorii declarăm că renunțăm irevocabil și necondiționat la orice pretenții prezente și viitoare privind prețul asupra cumpărătorilor.

V. Transmiterea proprietății

1. Condiția plății prețului fiind îndeplinită cumpărătorii dobândesc dreptul de proprietate deplină asupra imobilului ce se vinde de la data autentificării contractului, liber de orice sarcini, în cotă indiviză de jumătate fiecare.

2. Noi, Mocanu P. Radu căsătorit cu Mocanu Mariana și Mocanu P. Valeriu, căsătorit cu Mocanu Simona, cumpărăm în cote de jumătate indiviză de la tatăl și respectiv unchiul nostru Mocanu Viorel și Mocanu Petru, drepturile de proprietate pe care aceștia le dețin din imobilul descris în contract și prevăzut în documentația cadastrală. Am achitat vânzătorilor prețul convenit de 90.000,0 lei corespunzător cotelor lor de proprietate de jumătate. Cunoaștem calitatea de proprietari a vânzătorilor și situația juridică a imobilului. Am suportat cheltuielile de perfectarea contractului în mod egal. Noi, cumpărătorii dobândim dreptul de coproprietate în condițiile art.30 din Codul Familiei pentru a fi bun comun cu soțiile noastre.

3. Ne obligăm să achităm impozitele și taxele locale care privesc imobilul de la data autentificării contractului și cheltuielile comunale în mod solidar.

3. Noi, părțile declarăm că suntem de acord cu autentificarea contractului și cerem înscrierea dreptului de proprietate pe numele cumpărătorilor în Car-

72 788

finanțare în vederea eliberării de la autentificare. Nu au plătit cumpărătorii.

Tehnoredactat în 6 exemplare astăzi, data autentificării la sediul biroului --

Vânzători

Cumpărători

Mocanu A. Viorel

Mocanu P. Radu

Mocanu A. Petru

Mocanu P. Valeriu

urmează încheierea de autentificare :

România

Biroul Notarilor Publici Asociați

Vieru Cornelia și Chiriță Simona Elena

Sediul - Vaslui, str. Petru Rareș, bloc 274, scara D, parter cod operator 1226

Încheiere de autentificare nr.619

Anul 2010 luna mai ziua-3

În fața mea Vieru Cornelia -notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. Mocanu A. Viorel domiciliat în comuna Muntenii de Sus, jud. Vaslui care s-a identificat prin carte de identitate seria VS nr.126776/2002 eliberată de Poliția mun. Vaslui c.n.p.1500317374087;
 2. Mocanu A. Petru domiciliat în comuna Muntenii de Jos, jud. Vaslui care s-a identificat prin carte de identitate seria VS nr.207862/2004 eliberată de Poliția mun. Vaslui c.n.p.1520825374081, în calitate de vânzători;
 3. Mocanu P. Radu, domiciliat în mun. Vaslui str. M. Kogălniceanu, bloc 34, sc. B, ap. 8 care s-a identificat prin carte de identitate seria VS nr. 123535/2002 eliberată de Poliția mun. Vaslui c.n.p.1760905374063;
 4. Mocanu P. Valeriu, domiciliat în mun. Iași, str. Cîrîc, nr. 44B, bloc L2, sc. A, ap. 1, care s-a identificat prin carte de identitate seria MX nr. 820664/2009 eliberat de SPC I EP Iași c.n.p.1780406374099; cumpărători;
- care după ce au citit înscrisul au consimțit la autentificarea lui și au semnat toate exemplarele și anexele ;

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/ 1995,

se declară autentic prezentul înscris

S-a perceput onorariul de 1400 și TVA -266,0 lei cu chitanța nr.1657/2010.
S-a încasat impozitul conform art.77 din Codul Fiscal în sumă de 2.700 lei cu chitanța nr. 79/2010. S-a încasat tariful de publicitate imobiliară în sumă de 135,0 lei pentru cod 2.3.2. cu chitanța nr. 41678/2010 .

Notar public,

Vieru Cornelia



SCHEMĂ C2

scara 1:100

Numărul de înregistrare	Suprafață	Adresa imobilului
71778	580 mp	Vaslui, str. Petru Rareș nr. 12
Caracterul imobilului: Colectiv / Individual	DATA	Valoarea
Destinația de folosință (art. 11)	Cl. individuală	



Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila (mp)
1	garaj	28.52
Suprafata utila = 28.52 mp		
Executant		Data
Executant: E.I. (M. San In)		3.1
Receptivitat		Data

Suprafata construita = 34.00 mp



Am primit ca
exemplar si sunt
de acord cu pretul
Mocanu Radu
Mocanu Valeriu



Date referitoare la teren			Măsurător	
No. cadastral	Categorie de folosință	Suprafață (m ²)	Imprumut cu gard	
	11	380		
Total		380		

Date referitoare la construcții			Măsurător	
Ind. construcție	Suprafață construită la sol (m ²)	Valoarea de înregistrare (lei)	Su =	8475 lei
11	112		Su =	2850 lei
12	14			
Total		146		

INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiecte		Stereon 70		
Pnt	E (m)	N (m)		
1	574582.178	708477.170		
2	574582.039	708478.237		
3	574580.626	708483.020		
4	574579.304	708480.005		
5	574577.411	708485.205		
6	574559.337	708488.014		
7	574557.797	708483.986		
8	574562.992	708473.605		
9	574563.351	708473.044		
10	574564.412	708472.283		
11	574572.341	708475.484		

181 m²
 Suprafață totală măsurată
 Suprafață de sol 380 m²

E. recuzant
 p. R. Moisuc Sangh
 17.02.09
 Se confirmă și se aproba de măsurător
 și introducerea în planul r. b. 370 76 0014

Executant
P. R. Moisuc Sangh
17.08.2015
42.08.2015
Se confirmă stereofotia din măsurător
și introducerea punctului în baza de date