



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 87

privind aprobarea schimbului imobiliar de terenuri în vederea realizării proiectelor de investiții *"Proiect de extindere a rutelor traseelor și stațiilor pentru transportul public de călători"* și *"Proiect reparații capitale (RK) str. Traian, municipiul Vaslui"*

Consiliul Local al Municipiului Vaslui
întrunit în ședință ordinară

Având în vedere:

- referatul nr. 78330/18.05.2021 al Primarului Municipiului Vaslui;
 - raportul nr. 78333/18.05.2021 al Biroului Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Vaslui;
 - rapoartele cu avizele comisiilor pe domenii de specialitate ale consilierilor locali;
 - minuta nr.59304 din data de 16.03.2021;
 - prevederile art.1763 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea Consiliului Local municipiul Vaslui nr. 140/17.12.2020 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Vaslui a unui imobil (teren) situat în str. Călugăreni, FN;
 - Hotărârea Consiliului Local municipiul Vaslui nr.65/15.04.2021 privind dezmembrarea în două loturi a unui imobil-teren, ce aparține domeniului privat al Municipiului Vaslui, situat în str. Călugăreni, FN;
- În baza prevederilor art. 129 alin. 2 lit. "c" și în temeiul art. 139 alin. 3 lit. "g" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușesc rapoartele de evaluare a proprietăților imobiliare, cu nr. VS_20_PMV/08.03.2021, înregistrat la Primăria municipiului Vaslui sub nr.56029/08.03.2021, respectiv, nr. VS_23_PMV/07.04.2021 înregistrat la Primăria municipiului Vaslui sub nr.75188/06.05.2021, întocmite de evaluator autorizat SC Tehnocont Expert SRL, ce reprezintă Anexele nr. 1 și 2, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art 2. Se aprobă efectuarea schimbului imobiliar de terenuri, necesar implementării proiectelor de investiții *"Proiect de extindere a rutelor traseelor și stațiilor pentru transportul public de călători"* și *"Proiect reparații capitale (RK) str. Traian, municipiul Vaslui"*, astfel:

- proprietarii Mocanu P.Radu, Mocanu Mariana, Mocanu P.Valeriu și Mocanu Simona, cedează terenul identificat cu numărul cadastral 84644, în suprafață de 140 mp, categoria de folosință curți construcții, situat în strada Petru Rareș nr.42, municipiul Vaslui și primește terenul identificat cu numărul cadastral 84553 în suprafață de 140 mp, categoria de folosință curți construcții, situat în strada Călugăreni FN, municipiul Vaslui, aparținând domeniului privat al municipiului Vaslui;

- municipiul Vaslui cedează terenul identificat cu numărul cadastral 84553 în suprafață de 140 mp, categoria de folosință curți construcții, situat în strada Călugăreni FN, municipiul Vaslui, aparținând domeniului privat al municipiului Vaslui și primește terenul identificat cu numărul cadastral 84644, în suprafață de 140 mp, categoria de folosință curți construcții, situat în strada Petru Rareș nr.42, municipiul Vaslui.

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

Art.4. Pentru terenul dobândit de către municipiul Vaslui, ca urmare a schimbului imobiliar, aprobat potrivit art.2, se va demara ulterior procedura atestării în domeniul public al municipiului Vaslui.

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

Art.6. Toate cheltuielile ocazionate de realizarea schimbului imobiliar de terenuri, aprobat potrivit art.2, vor fi suportate de municipiul Vaslui.

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

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

Câte un exemplar se va comunica:

- Instituției Prefectului-județul Vaslui;
- Primarului Municipiului Vaslui;
- Serviciului Cadastru -Agricultură;
- Biroului Patrimoniu;
- Direcției Economice;
- domnului Mocanu P.Radu;
- doamnei Mocanu Mariana;
- domnului Mocanu P.Valeriu;
- doamnei Mocanu Simona.

Vaslui - 27.05.2021

Președinte de ședință,
Consilier,
Ing. Braniște Lucian

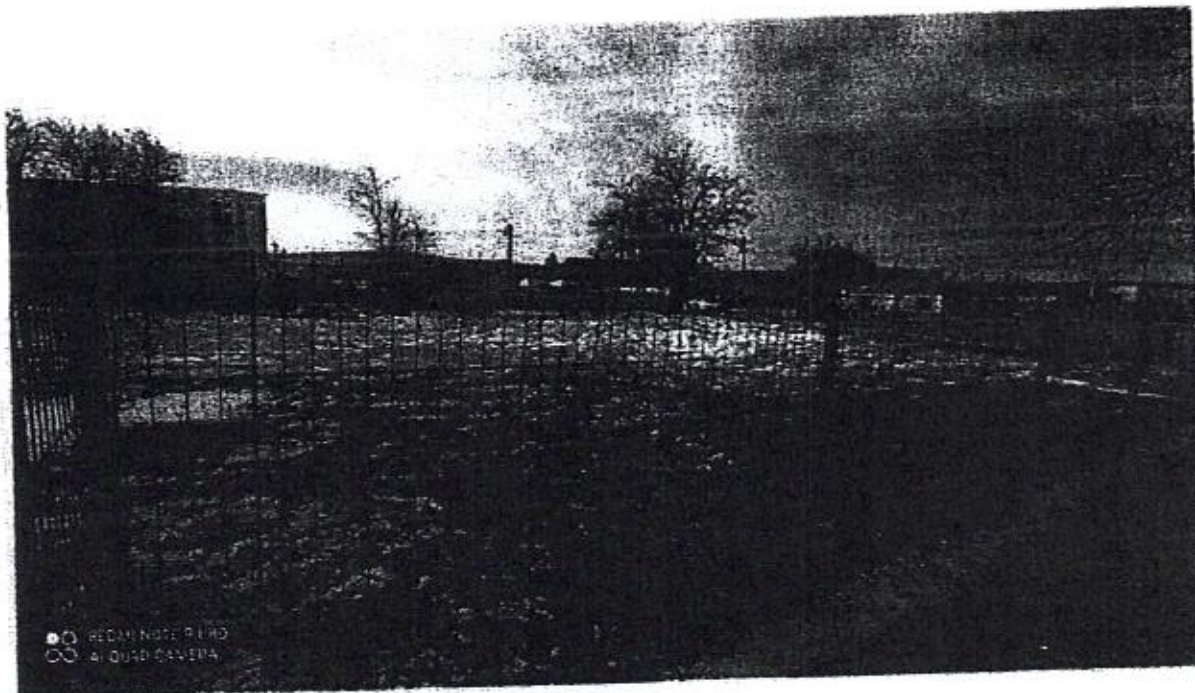


Contrasemnează,
Secretar,
Jrs. Eduard Lăcătușu

SC TEHNOCONT EXPERT SRL



Romania, judetul Vaslui, municipiul Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, cod postal 730040
R.C.: 137/66/2000, CUI: RO 12359730, 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
Adresa: Mun. Vaslui, str. Călugăreni F.N., Jud. Vaslui
Proprietar: Domeniul privat al MUNICIPIULUI VASLUI
Solicitant: MUNICIPIUL VASLUI
Utilizator desemnat: MUNICIPIUL VASLUI
Număr înregistrare Raport: VS_20_PMV / 08.03.2021



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, numerelor 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 si alte reprezentante activate temporar in celelalte judete 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 CLIENTULUI ȘI A ORICAROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI	6
2. SCOPUL EVALUĂRII	6
3. IDENTIFICAREA IMOBILULUI SUPUS EVALUĂRII	7
4. TIPUL VALORII	7
5. DATA EVALUĂRII:	7
6. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	7
7. NATURA SI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	7
8. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	8
9. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
10. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	9
11. DESCRIEREA RAPORTULUI	10
II. PREZENTAREA DATELOR	10
1. DESCRIEREA JURIDICA	10
2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	10
3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂTĂȚI SI AMPLASARE	11
4. DECRIERE AMPLASAMENT	11
5. DECRIERE PROPRIETATII IMOBILIARE	11
6. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE	11
7. ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE	12
8. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	12
Analiza cererii - Temperarea cererii pentru terenuri:	15
9. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	16
V. EVALUARE	17
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	17
VII. ANEXE	17



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 cu suprafața de 641 mp conform documentelor de proprietate și respectiv 641 mp măsurat, categoria de folosință curți - construcții. Accesul la proprietate se realizează direct din domeniul public.
Identificare	-
Utilități existente	Energie electrică, gaz metan, apă, canalizare, tel., GSM, CATV, Internet
Proprietar	Domeniul privat al MUNICIPIULUI VASLUI
Adresa proprietății	Mun. Vaslui, str. Călugăreni F.N., Jud. Vaslui,
Cartier	Zona mediană, zona Găzărie
Cod poștal	730150
Ipotheze speciale	Documentele de proprietate prezentate în copie se considera conforme cu originalele.
Data inspecției	19.02.2021; 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	08.03.2021
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	121.100 Eur, echivalent a 590.338 Lei, respectiv 189 EUR/mp

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 legitimatie 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 cu suprafața de 641 mp conform documentelor de proprietate și respectiv 641 mp măsurat, categoria de folosință curți - construcții.

Accesul la proprietate se realizează direct din domeniul public.

Adresa: Mun. Vaslui, str. Călugăreni F.N., Jud. Vaslui,.

Cod poștal: 730150

Identificare cadastrala: -

Proprietar: MUNICIPIUL VASLUI

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 cauză, 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 08.03.2021.

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, 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 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 consideră 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.

Consultanță viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță 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 cunoștință. 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 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 aceluși 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 reglementare 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:

- HCL nr. 140 din 17.12.2020 Municipiul Vaslui;
- Tabel inventar bunuri aparținând domeniului public al municipiului Vaslui, anexă la HCL nr. 140 din 17.12.2020 Municipiul Vaslui;
- Schiță topografică;

Nu au fost prezentate următoarele documente:

- Documentația cadastrală;
- Extras de carte funciara pentru informare în termen de valabilitate;

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

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

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, Reditu, 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 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;
- Muzeu: 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 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: existenta;
- Altele: internet, CATV

Artere de circulatie:

- 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 suprafața: 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 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 și spații comerciale.
- Strada cpt. Decebal este o stradă amenajată, cu circulația în ambele sensuri și câte două benzi de circulație pe sens.
- Pe amplasamentul acesta există o construcție - sală de sport.
- Amplasament este favorabil și atractiv, datorită accesului facil și suprafeței generoase ce permite executarea unor clădiri, în vederea dezvoltării unor proprietăți comerciale.

5. Decrierea proprietății imobiliare

Descrierea terenului:

Date generale

- Teren intravilan cu suprafața de 641 mp conform documentelor de proprietate și respectiv 641 mp măsurat, neidentificat cu număr cadastral;
- Forma terenului: poligonală;
- Raportul laturilor: favorabil, acces la două străzi;
- Înclinare: plan
- Tip drum de acces: din domeniul public - strada Călugăreni și str. Traian,
- Strada Traian, strada asfaltată cu circulația în ambele sensuri cu două benzi de mers pe sens;
- Vecinatati: Piața Traian.

Utilități

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

Acces

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

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 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 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 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 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 la Iași 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 sfârșitul 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, 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.

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.

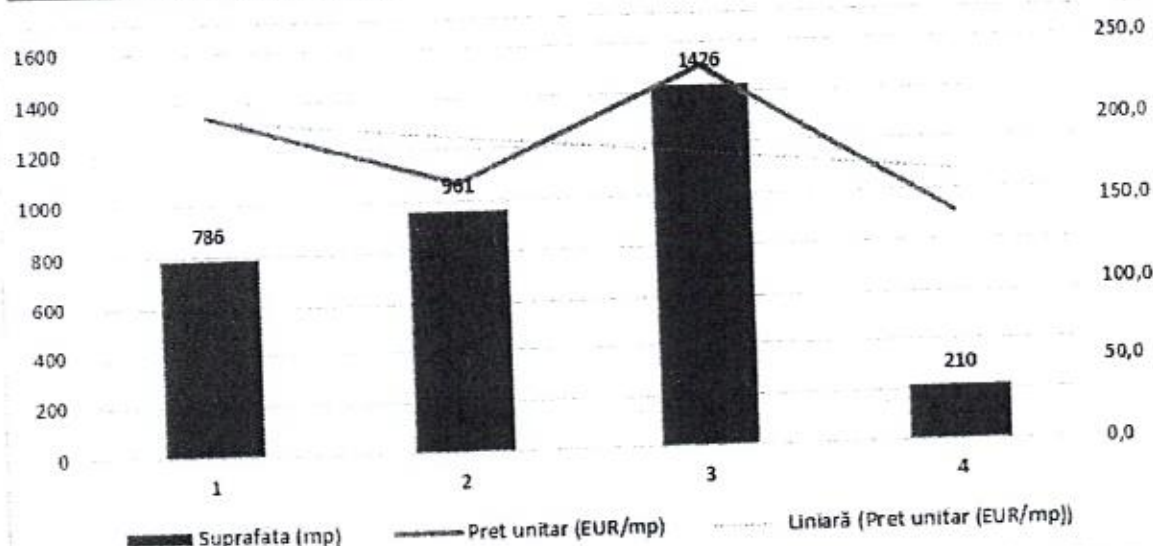
CMBU	Zona	Preț (EUR)	Suprafața (mp)	Preț unitar (EUR/mp)
Comercial / Birouri	str. Traian nr. 113	164.850	786	209,7
Comercial / Birouri	str. Spitalului nr.7	160.000	961	166,5
Rezidențial	str. Libertatii, nr. 11	335.000	1426	234,9
Comercial / Birouri	str. Decebal	30.000	210	142,9

<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 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 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 caracteristică 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 maxima 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:

121.100 Eur, echivalent a 590.338 Lei, respectiv 189 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 reconcilere 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 judecări 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:

121.100 Eur, echivalent a 590.338 Lei, respectiv 189 EUR/mp

Valoarea prezentată nu include TVA.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



Gabriel Filip
Membru Titular ANEVAR

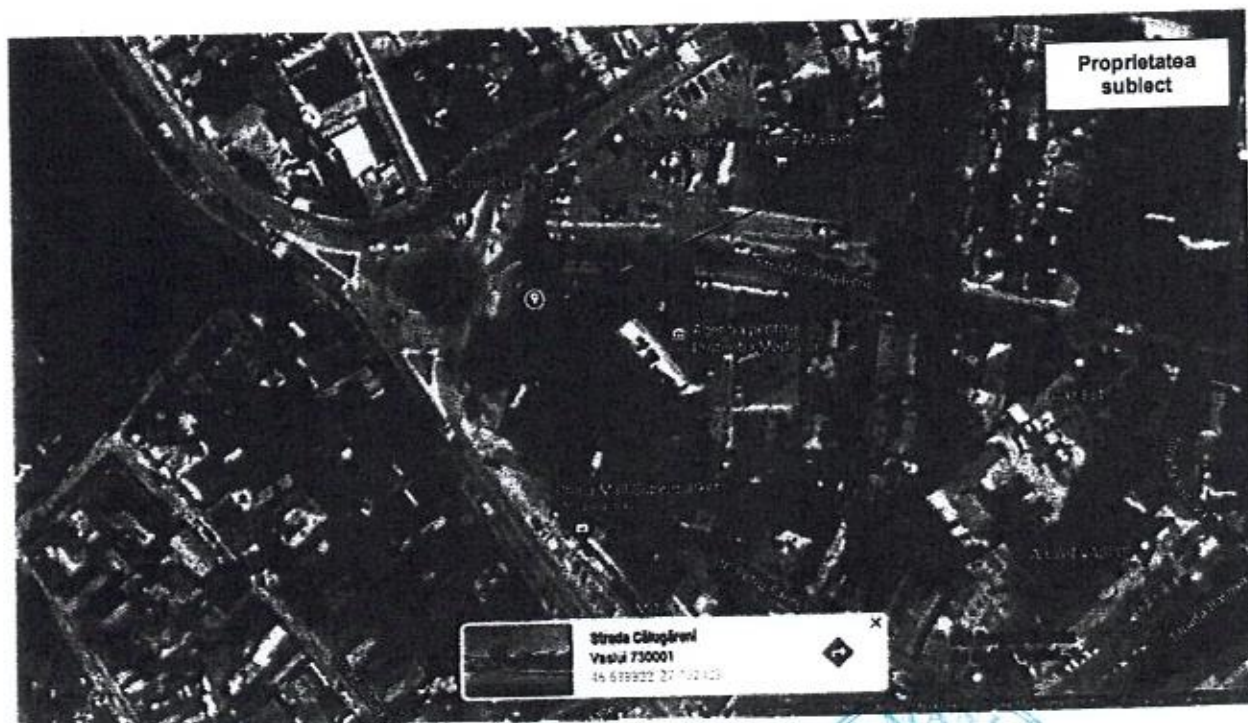
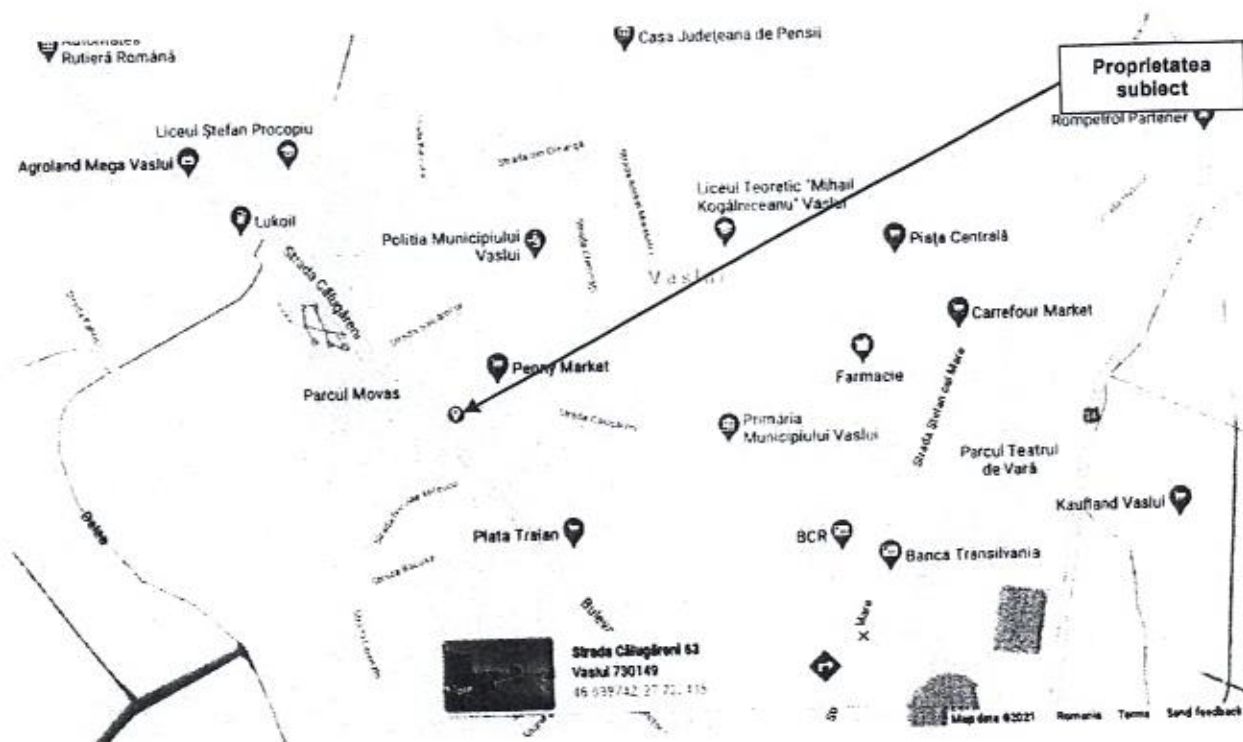


VII. ANEXE

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

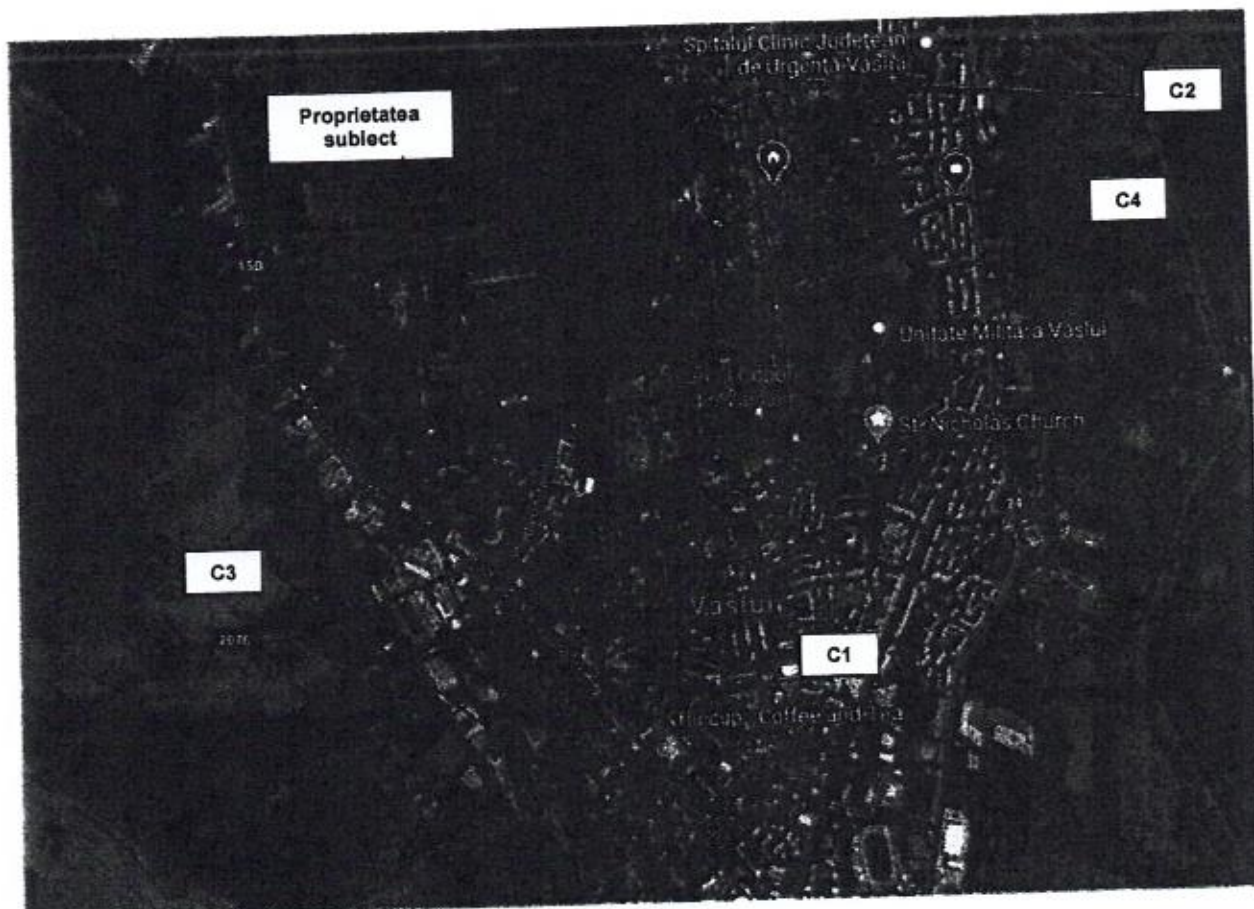


Localizare proprietate subiect:



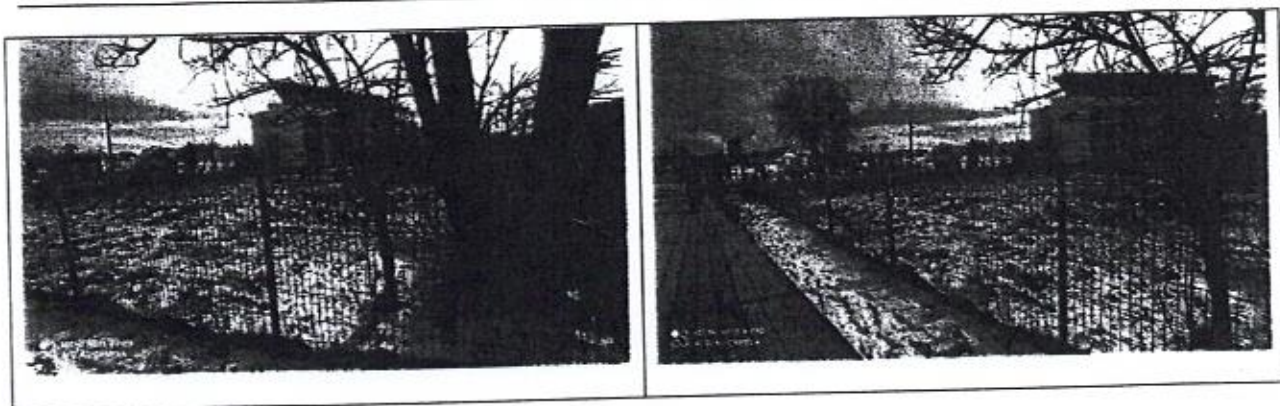
Localizare comparabile:

Oferte vânzare terenuri intravilane curți - construcții



Fotografii ale proprietății





Anexe de calcul

Abordarea prin piață - Grilă de piață pentru oferte imobile similare

ELEMENTE DE COMPARATIE		TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
		641	786	961	1.426	210
	Suprafata (mp)					
		Elemente specifice tranzacției				
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		209,7	166,5	234,9	142,9
	Tip pret		oferta	oferta	oferta	oferta
	Quantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Quantum 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
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum 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
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum 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
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum 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 vânzare	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)		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
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum 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. Călugăreni F.N., 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
	Quantum ajustare %		0%	10%	0%	10%
	Quantum 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)	641	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
	Quantum ajustare %		0%	0%	5%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	10,57	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	Plan	similar	similar	similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum 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
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
13	Deschidere (front stradal)	la doua strazi	similar	inferior	similar	similar
	Quantum ajustare %		0%	10%	0%	0%
	Quantum 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 construit / imbunatatiri	nu	nu	nu	nu	nu
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum 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)		0,0	31,5	21,1	41,1
	Ajustare totala procent. absoluta (%)		0%	21%	10%	32%
	Numar de ajustari		0	2	2	2
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		A			
	VALOAREA PROPUȘA (Euro/mp) - rotund		189 € / mp		4.8748 lei/euro	
	VALOAREA DE PIATĂ:		181.100 lei	echivalent cu	590.338 lei	

justificare ajustari :

Ajustare pentru tipul comparabilei - oferta / tranzactie

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

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Restricții de utilizare / reglementare urbanistică

Nu sunt restricții de utilizare iar reglementarile urbanistice sunt similare.

Condiții de finanțare

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

Condiții de vanzare

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

Condiții 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: similare	B: mai slaba	C: similare
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: 0%	pt B: 10%	pt C: 0%
			D: mai slaba
			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 aceeași utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc

informatii despre comparabile cu aceeași CMBU aflate in aceeași 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.



Date despre tranzacții și cotații cu terenuri în zonă

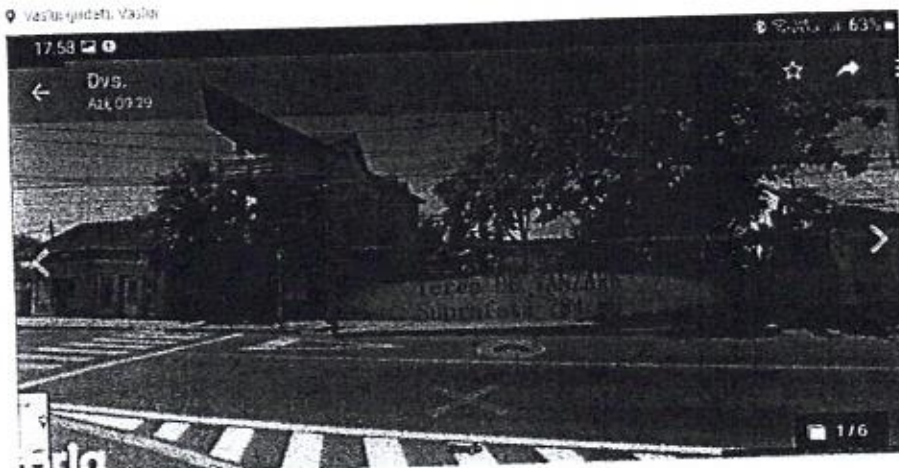
Comparabila A - <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-in-oras-vaslui-IDmeH0.html#40338bffe>

Teren in oras Vaslui

164 850 €

210 €/m²

Vaslui-județul Vaslui



Andrei Stefan
0745 999 825

Numele tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si
as dori sa obtin mai multe informatii
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratia nu este responsabila de
Online Services S.P.A. - Serviciu de
1/6

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **786 m²**

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

Descriere anunt

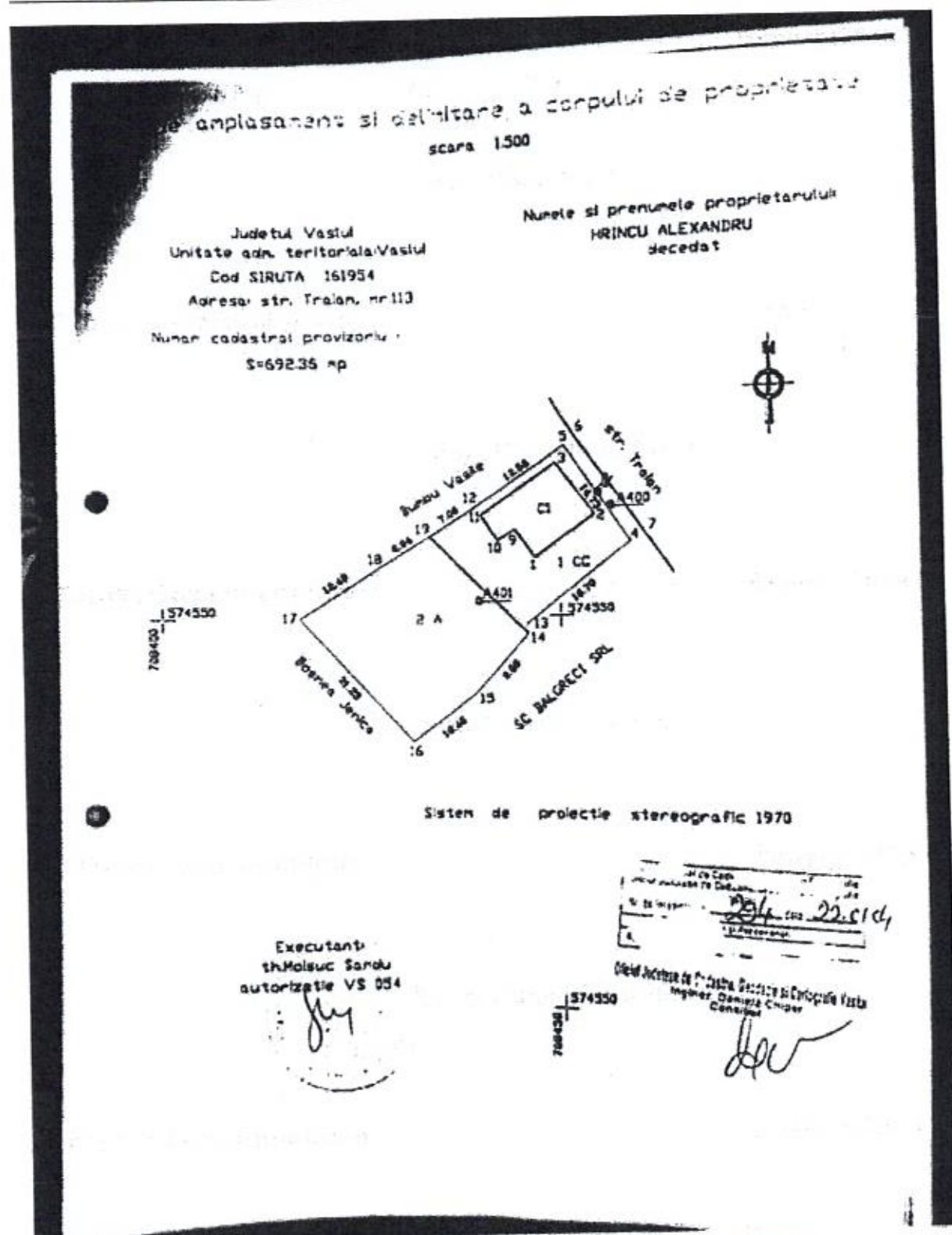
Terenul este situat pe str Traian nr 113 zona semicentrala, foarte aproape de Piata Traian, cu un front stradal de aprox 15 m in partea din fata si 22 m partea din spate, forma regulata trapez.

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.



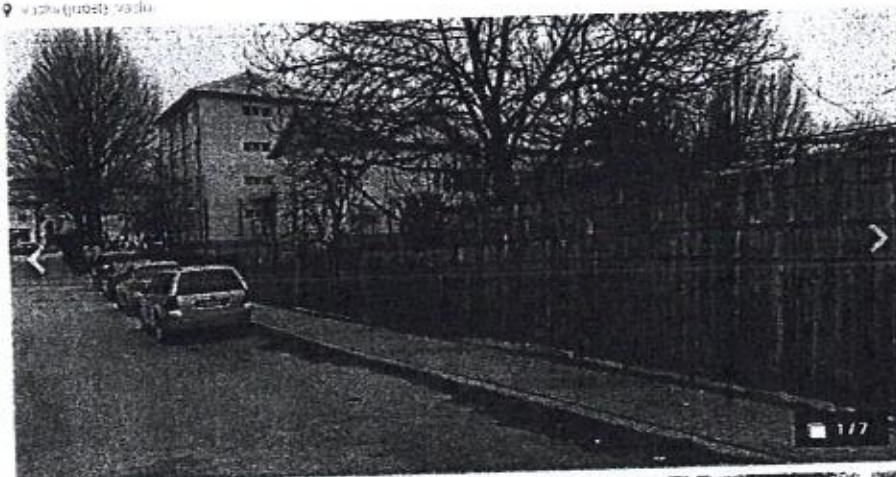


Comparabila B - <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDmdTV.html#40338bfff>

Vand teren intravilan

160 000 €
166 €/m²

9 v32w (proiect) v32w



asdfa

0746 407 884

Numele tău *

E-mail *

Numărul tău de telefon

Sunt interesat de această proprietate și
aș dori să obțin mai multe informații
înainte de a efectua o vizită. Mănumesc!

Administrația acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. (Societate cu răspundere limitată)

☐ Vreau să primesc oferte similare



Prezentare generala

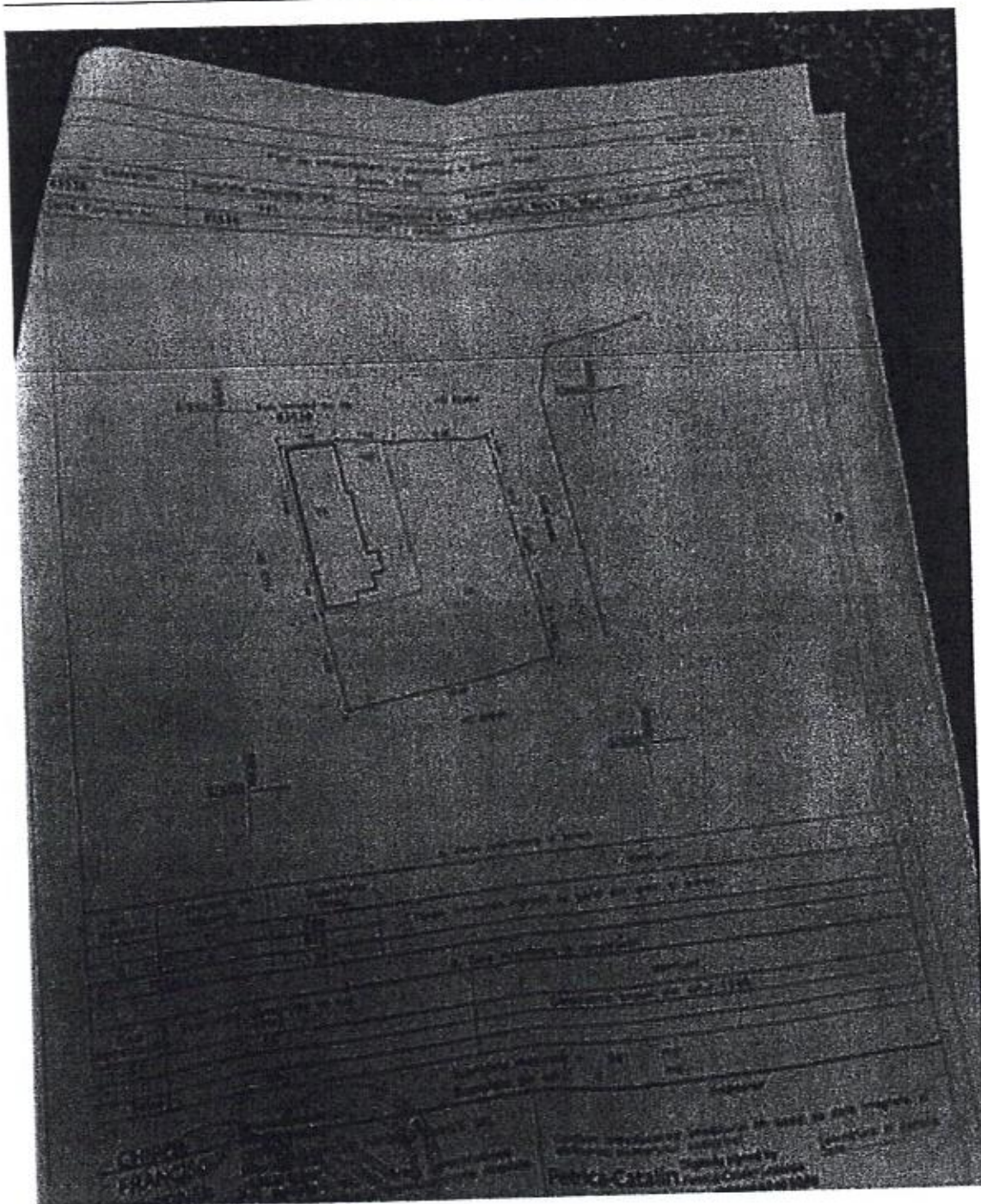
Suprafata teren (m²): 961 m²

(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>

VÂNZARE Teren, 1426 m²

Teren intravilan 1426mp str. Libertatii

335.000 EUR

ID 2411772

Vaslui Vaslui / Teren

 Vaslui / Teren

Zona	Traian	Suprafață teren	1426 m ²	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).



**Iorena**
PROPRIETAR

 **0724008550** 

 **TRIMITE MESAJ**

 **SALVEAZĂ ANUNȚUL**



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

Teren intravilan
Vaslui, Vaslui

30 000 EUR

0768067061

localizare exacta localizare aproximativa

Muta simbolul pentru a marea locul exact pe harta

Adeuga fisier

Fisier acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, tgz, xls, docx, xlsx, odt, azw, mp4, cu o marime maxima de 10Mb

Tuina

Fa oferta

Vizualizari 29



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

ROMANIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 140

privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Vaslui a unui imobil (teren)
situat în str. Călugăreni, FN

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VASLUI,

Având în vedere :

- ✓ referatul de aprobare nr. 83439/19.11.2020 al Primarului Municipiului Vaslui;
- ✓ raportul de specialitate nr. 83548/19.11.2020 al Biroului Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Vaslui;
- ✓ raportul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Vaslui;
- ✓ prevederile art.354 și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ prevederile art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ prevederile art.41, alin (5) din Legea nr.7/1996 a Cadastrului și Publicității Imobiliare cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu Ordinul nr.700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară,

În baza prevederilor art. 129 alin. 2 lit. "c" art.196 alin.1 lit "a" și în temeiul art. 139 alin. 3 lit."g" din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se atestă apartenența la domeniul privat al Municipiului Vaslui a unui imobil (teren) situat în intravilanul Municipiului Vaslui, str. Călugăreni FN, în suprafață de 641 mp evidențiat în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Biroului Patrimoniu și Serviciului Cadastru, Agricultură din cadrul aparatului de specialitate al Primarului.

Art.3. Hotărârea intră în vigoare conform art.198 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

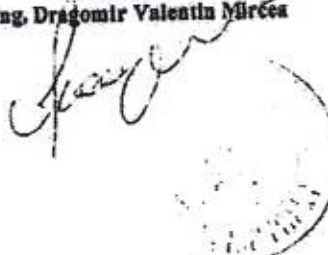


Câte un exemplar se va comunica:

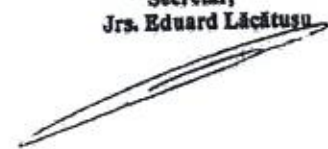
- Instituției Prefectului - județul Vaslui;
- Primarului Municipiului Vaslui;
- Biroului Contabilitate;
- Serviciului Finanțe Publice Locale;
- Biroului Patrimoniu.

Vaslui – 17.12.2020

Președinte de ședință,
Consilier,
Ing. Dragomir Valentin Mîrcea



Contrasemnează,
* Secretar,
Jrs. Eduard Lăcătușu



Anexa nr. 1 la H.C.L. nr.140/17.12.2020

Tabel cuprinzând datele de identificare ai imobilului aparținând municipiului Vaslui, ce se atestă în domeniul privat al municipiului Vaslui, situat în str. Călugăreni, FN,

Nr. crt.	Denumire imobil	Suprafață	Adresa	Observații
1.	Teren intravilan	641 mp	Str.Călugăreni FN	Anexa 1.1 Anexa 1.2



Anexa nr.1.1 la HCL NR. 12/17.12.2020

Anexa nr. 135

Plan de amplasament al edificiului a. b. c. d. e. f. g. h. i. j. k. l. m. n. o. p. q. r. s. t. u. v. w. x. y. z.
Scara 1:200

Nr. Cadastrel	Suprafata terenului (mp)	Adresa amplasamentului	
641	641	Vaslui, str. Calugareni, Jud. Vaslui	
Proprietar	Adresa Vaslui	UASJ	Vaslui

[Signature]

A. Date referitoare la teren			
Nr. teren	Categoriile de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	C	641	Teren intravilan-agricola
TOTAL: 641			
B. Date referitoare la constructii			
Cod constructii	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii	

Suprafata terenului = 641 mp
Suprafata construita = 641 mp

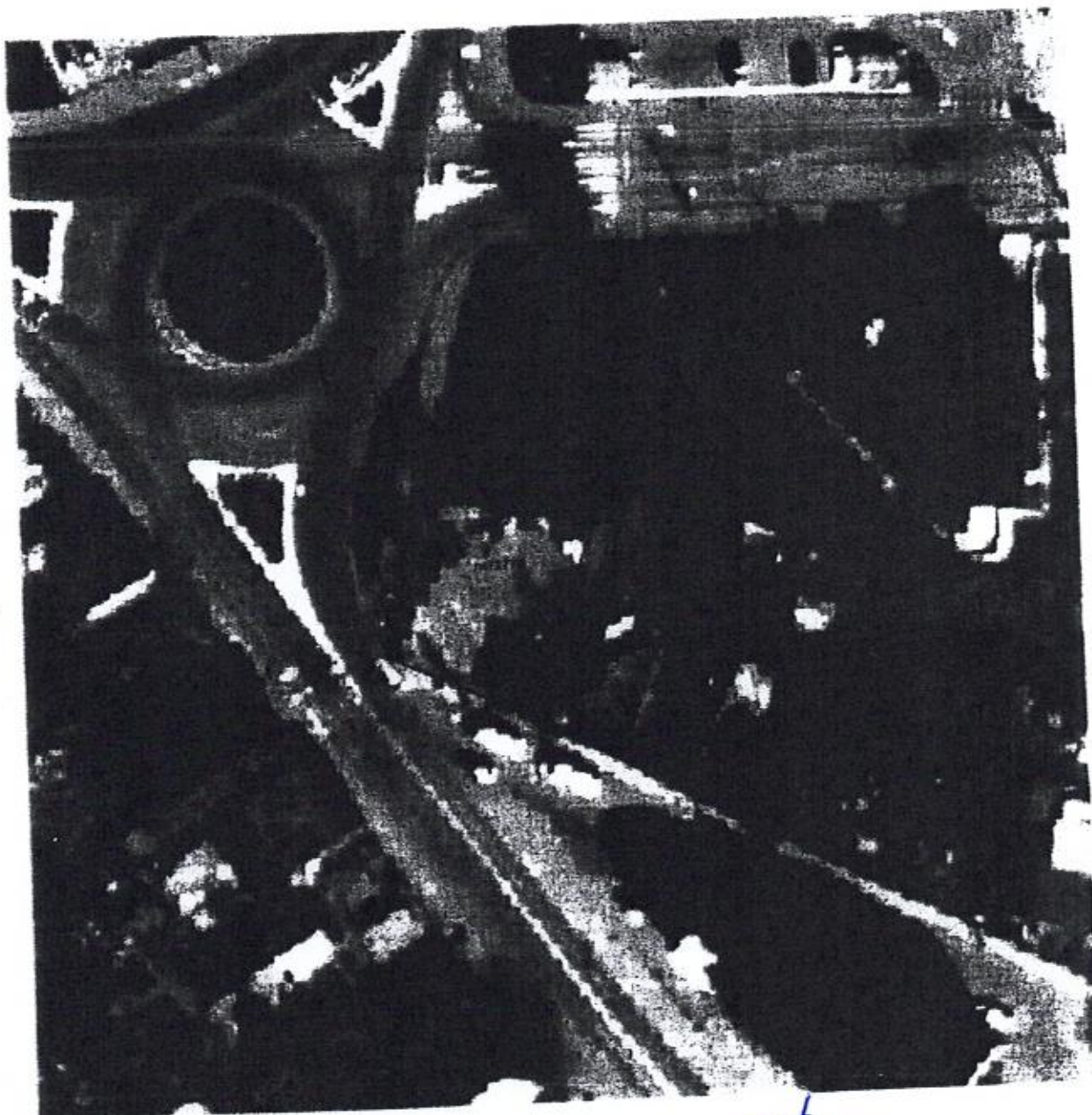
Suprafata terenului = 641 mp
Suprafata construita = 641 mp

Comisia executivă a Consiliului Județean Vaslui
Intocmit documentul de evaluare a terenului intravilan

Consiliul Județean Vaslui
Comisia executivă a Consiliului Județean Vaslui

Anexa nr. 1.2 la HCL NR ⁴⁰/17.12.2020








SC TEHNOCONT EXPERT SRL

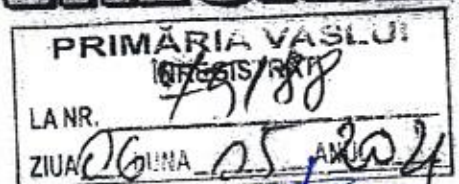


Romania, județul Vaslui, municipiul Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, cod postal 730040
R.C.: 137/66/2000, CUI: RO 12859730, cod CAEN 7022, tel. 0745.005.564, 0770.361.672
fax: 0335.409.618, E-mail: office@tehnocont.ro, web site: www.tehnocont.ro
Membru Corporativ ANEVAR, GROUPAMA, AAECR, AIIR, RSCERT 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



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 comunica 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, Argeș, Bacău, Brașov, Buzău, București, Caras-Severin, Constanța, Dambovită, Galați, Giurgiu, Iași, Ialomița, Ilfov, Iași, Neamț, Olt, Prahova, Sibiu, Teleorman, Timiș, Valcea, Vrancea, Vaslui și alte reprezentante activate temporar în celelalte județe din România



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 PROPRIETATII 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 SUBIECT:	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, alcătuita 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 Găzârie
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 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 declar ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale. Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunul mobil care face obiectul acestui Raport de evaluare și declin orice legatură 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. 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 oricărui alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridică: **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 realizată pentru înregistrare contabilă.
Prezentă 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 cauză, 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 prezența 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 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.

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Aspectele 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, arile 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 consideră 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 consultanță 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 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 reglementare 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 juridica

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, Reditu, 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;

- Muze: 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 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 circulatie:

- Auto: Str. Decebal. Calitatea rețelelor 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 construcțiilor

• 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 și 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 și 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 piață a cumpărătorilor, datorită în principal rigorilor crescute la accesul la finanțări precum și a recentelor perturbări generate de pandemia, ale căror 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, care au derulat și derulează afaceri și proiecte.

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat:

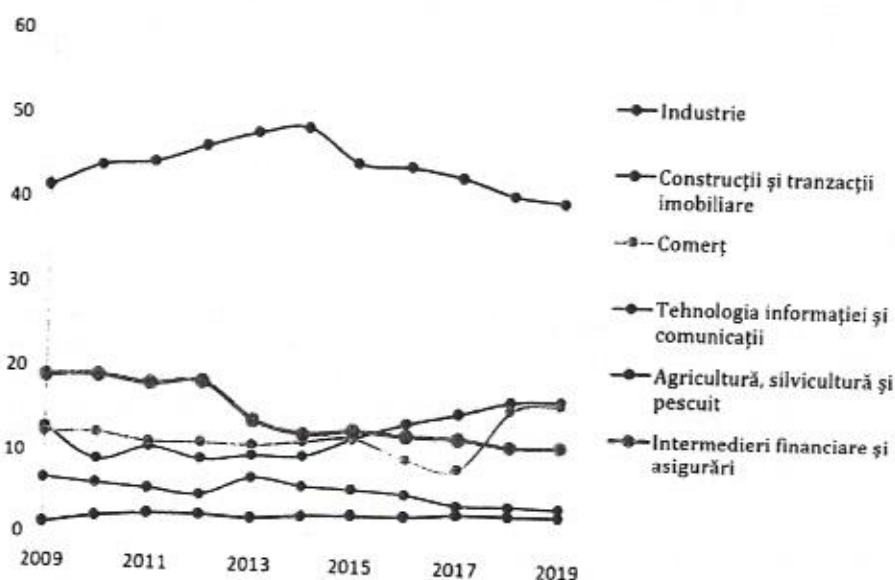
Piața imobilelor similare celui analizat este o piață locală.

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).



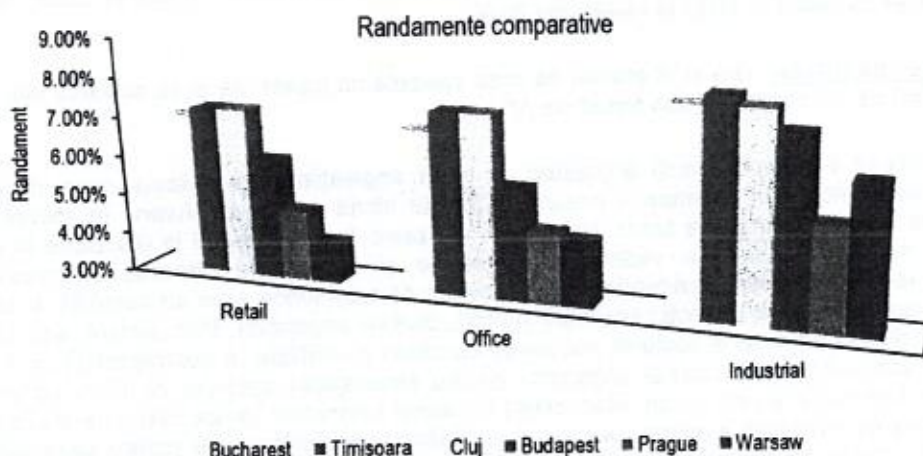
Sursa: Raport BNR: Investițiile străine directe (ISD) în România în anul 2019

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 chirișilor 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 salariaților (adică mai mulți metri pătrați per angajat) din motive de siguranță sanitară, precum și posibila recompartimentare 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 ale 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 inefficiente 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 ofertate 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.

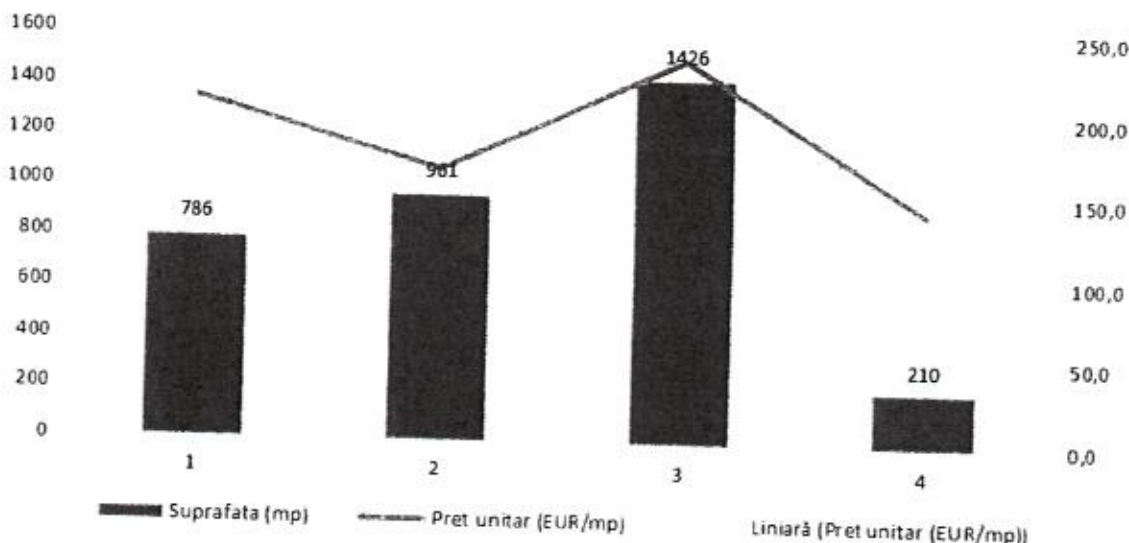
CMBU	Zona	Preț (EUR)	Suprafață (mp)	Preț unitar (EUR/mp)
Comercial / Birouri	str. Traian nr. 113	164.850	786	209,7
Comercial / Birouri	str. Spitalului nr.7	160.000	961	166,5
Rezidențial	str. Libertatii, nr. 11	335.000	1426	234,9
Comercial / Birouri	str. Decebal	30.000	210	142,9

<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 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.



III. 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 comparatie a fost utilizata o analiza prin comparatie relativa.

Analiza prin comparatie 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:

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

Abordarea prin cost

Pentru estimarea valorii de piata prin aceasta abordare, evaluatorul estimeaza separat valoarea constructiei de valoarea terenului. In functie de cantitatea de informatii utilizata direct din piata curenta a constructiilor, abordarea prin costuri avand la baza date extrase din piata curenta, poate conduce la o indicatie a valorii de piata.

Valoarea de inlocuire, costurile de dezvoltare, sunt aspecte care conteaza pentru cumparatorul care isi pune problema daca nu cumva trebuie sa plateasca mai mult pentru o proprietate decat daca ar construi-o el insusi, cu aceleasi facilitati si amplasament similar.

Valoarea se obtine luand in calcul de asemenea costurile oricarui „minus” al proprietatii, precum deteriorari fizice, dificultati functionale si economice, pe care nu le-ar avea la o constructie noua bine proiectata. Aceasta valoare a costurilor este o abordare creditata uneori ca acceptabila, dar cata vreme orice lucru este predispusa uzurii, acuratetea estimarii poate avea de suferit.

Un cumparator avizat tine cont intotdeauna de cheltuieli si venituri, iar valoarea costurilor nerefectand degradarea in timp a proprietatii, putem spune ca este de asemenea o abordare incompleta.

Se utilizează de regulă costul de inlocuire, metoda costurilor segregate, aplicata cu ajutorul materialelor de specialitate publicate de IROVAL si MATRIX Rom, impreuna cu datele despre constructie constatate in urma inspectiei si din documentatia cadastrala; au fost utilizate costurile unitare ale diferitelor categorii de lucrari cu ajutorul catalogului "Costul de reconstructie – costul de inlocuire" – IROVAL, autor Corneliu Schiopu si indicii de actualizare.

Deprecierea se estimează prin metoda preluării de pe piata, prin care cuantumul deprecierii estimate include depreciere fizica, functionala si externa.

Această abordare a fost utilizată pentru estimarea valorii construcției - **Garaj**

Valoarea garajului rezultata in urma aplicarii abordarii 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

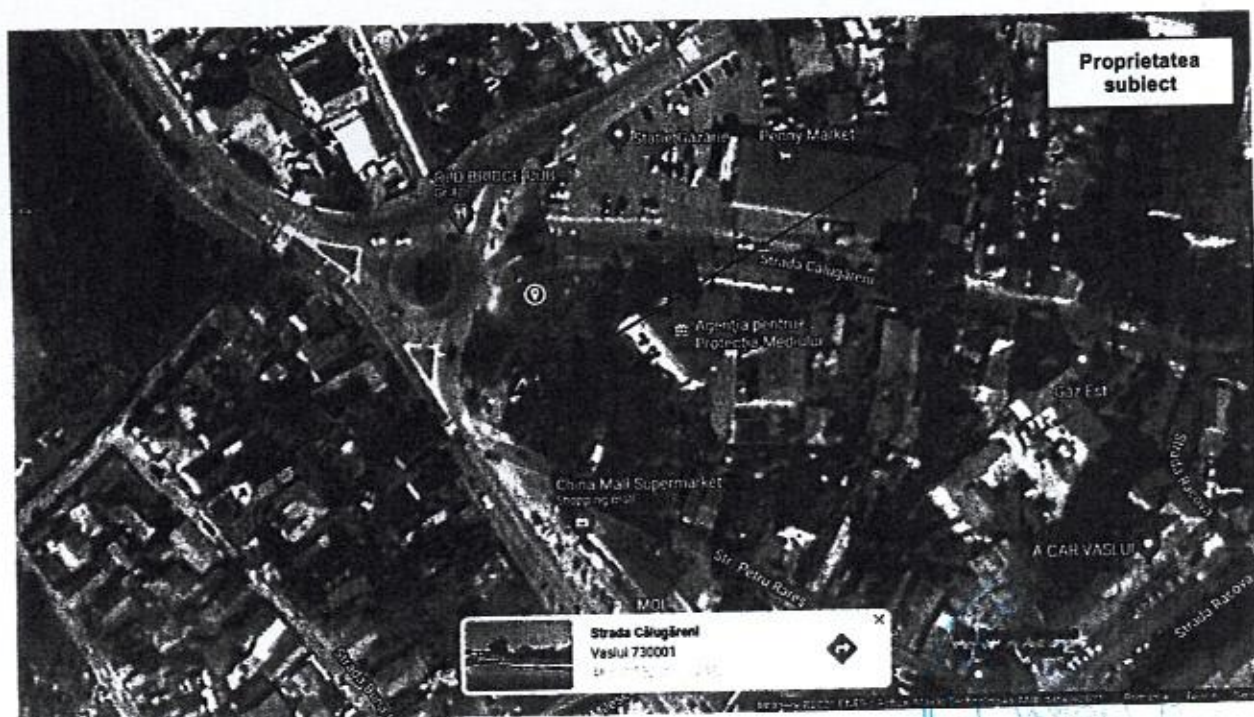
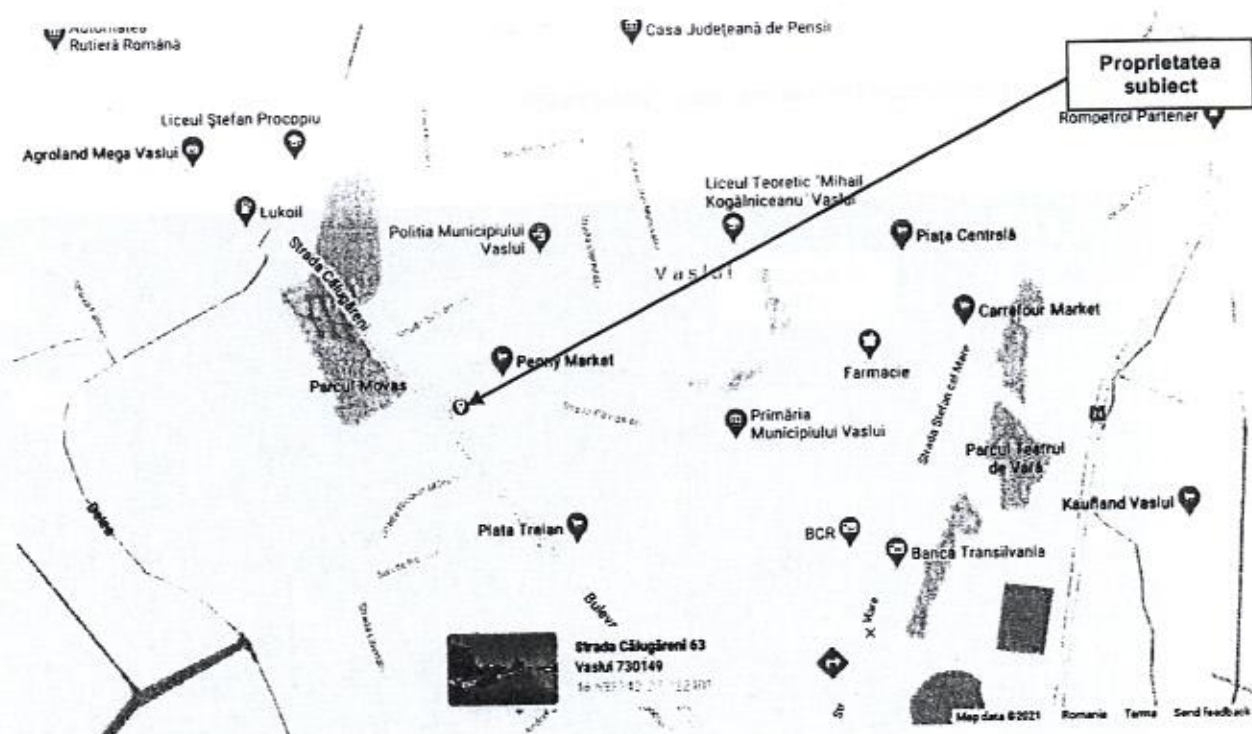
Fotografii ale proprietății

Anexe de calcul

Date despre vânzări și cotații

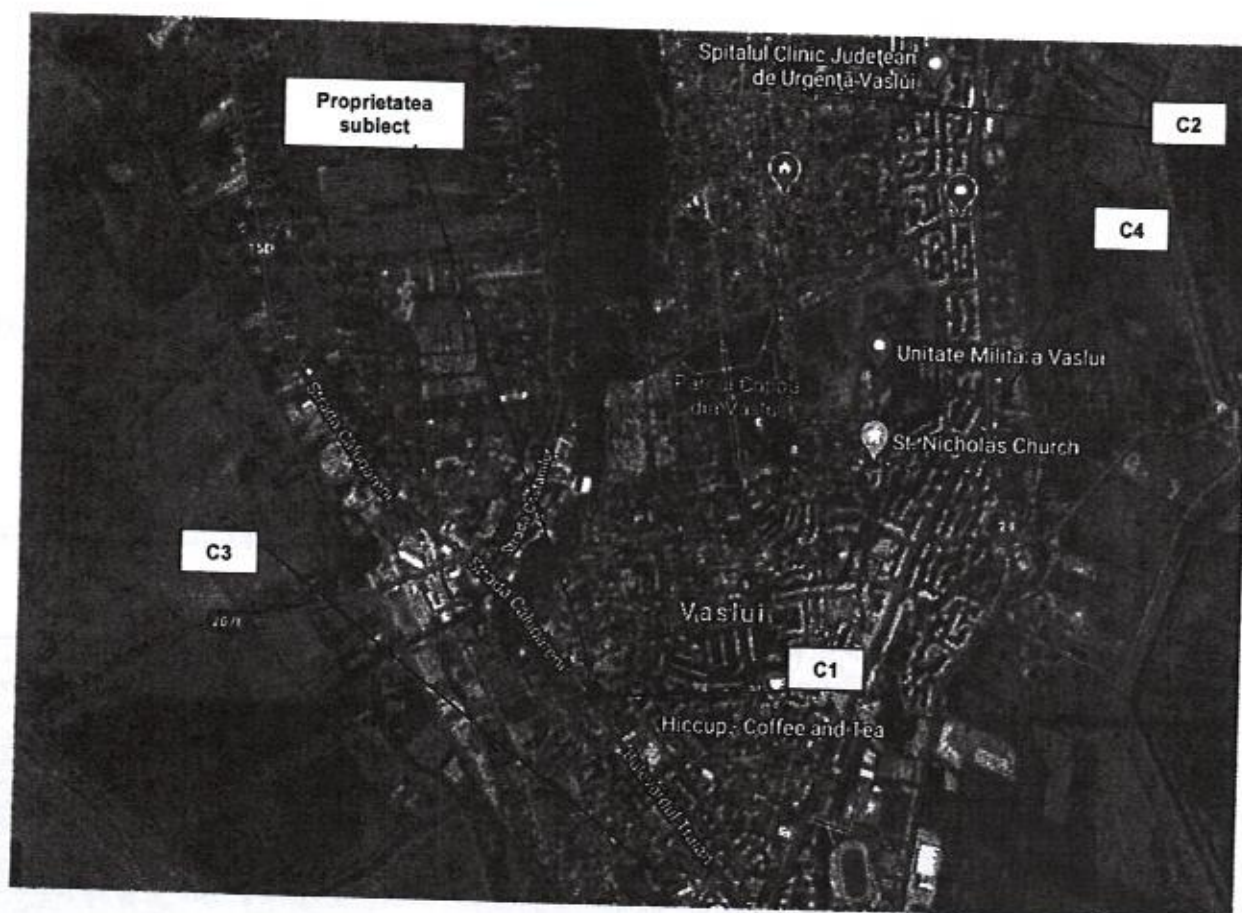
Documentele de proprietate și cadastru

Localizare proprietate subiect:

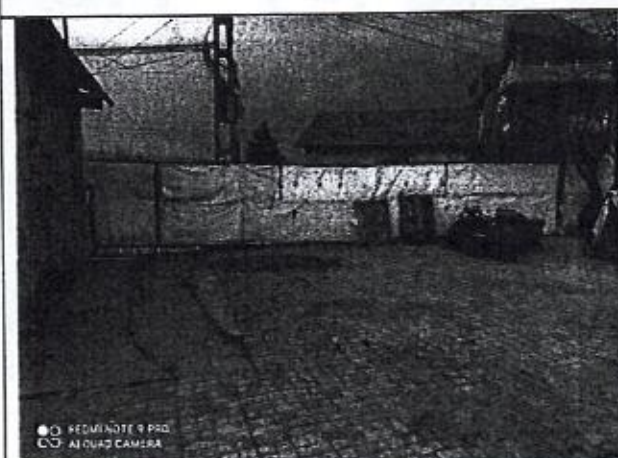
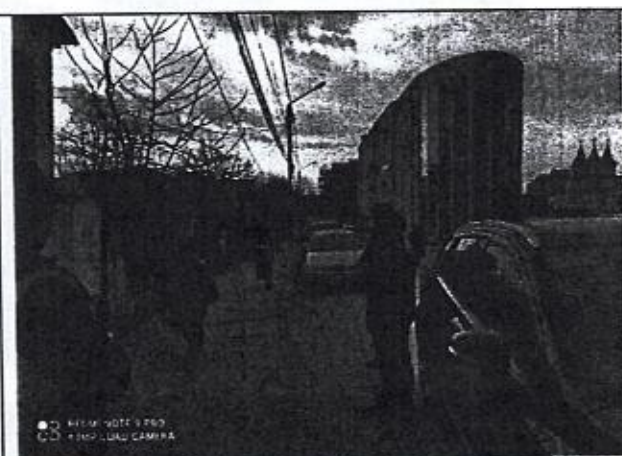


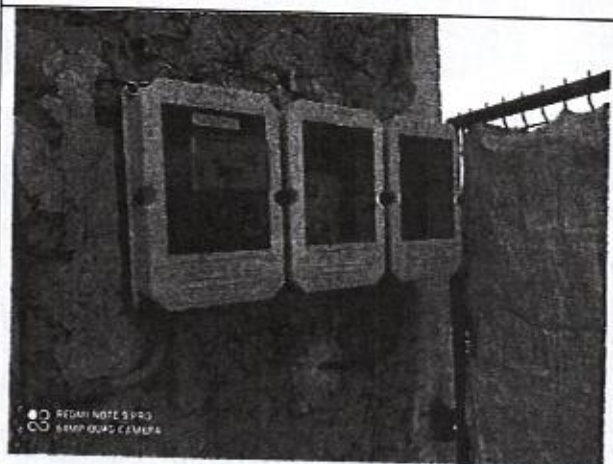
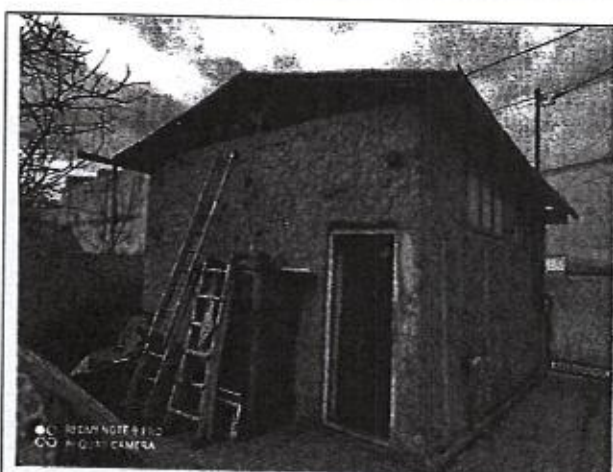
Localizare comparabile:

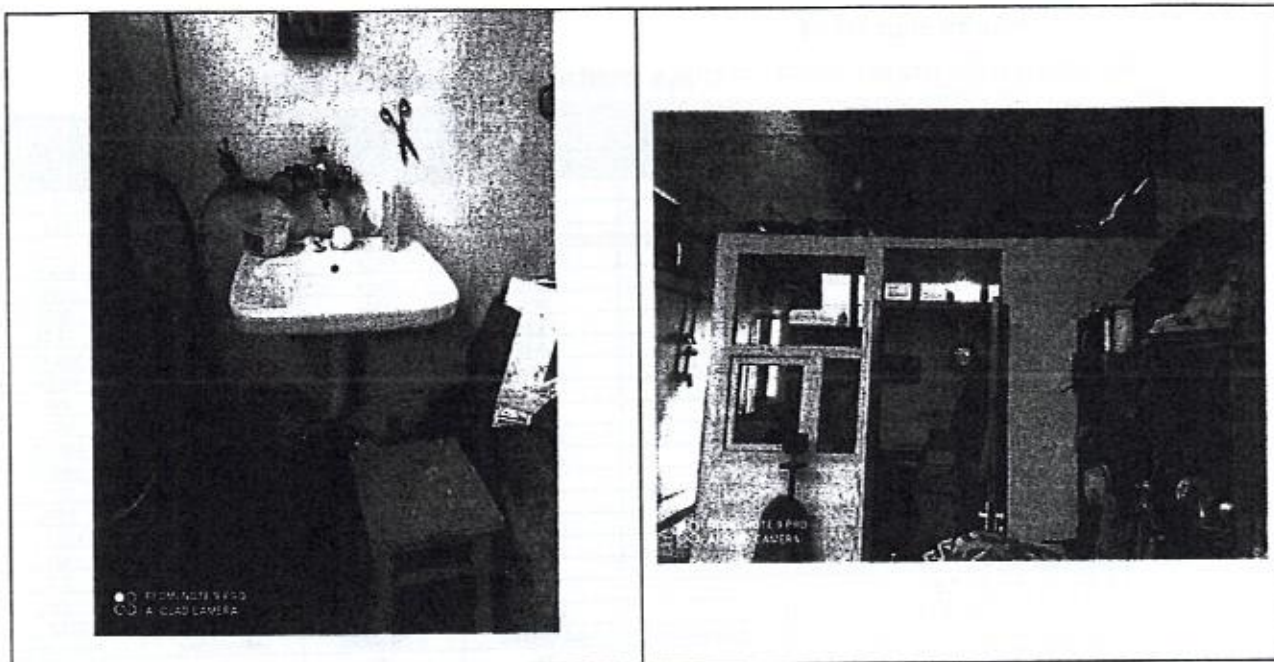
Oferte vânzare terenuri intravilane curți - construcții



Fotografii ale proprietății







Anexe de calcul

Abordarea prin piață - Grilă de piață pentru oferte imobile 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 tranzactiei						
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		209,7	166,5	234,9	142,9
	Tip pret		oferta	oferta	oferta	oferta
	Quantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Quantum 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
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum 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
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum 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 vânzare	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)		188,76	149,84	211,43	128,57
5	Condiții ale piete	19 februarie 2021	19 februarie 2021	19 februarie 2021	19 februarie 2021	19 februarie 2021
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum 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
	Quantum ajustare %		0%	10%	0%	10%
	Quantum 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
	Quantum ajustare %		0%	0%	5%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	10,57	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	Plan	similar	similar	similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum 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
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
13	Deschidere (front stradal)	la doua strazi	similar	inferior	similar	similar
	Quantum ajustare %		0%	10%	0%	0%
	Quantum 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 construit / imbunatatiri	nu	nu	nu	nu	nu
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum 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)			0,0	31,5	21,1	41,1
Ajustare totala procent. absoluta (%)			0%	21%	10%	32%
Numar de ajustari			0	2	2	2
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			A			
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund			189 € / mp		4.8748 lei/euro	
VALOAREA DE PIATA			21.800 €	echivalent cu	350.011 lei	

justificare ajustări :

Ajustare pentru tipul comparabilei - oferta / tranzacție

Pentru estimarea valorii de piață au fost utilizate oferte de vânzare. Astfel, acestea au fost decontate cu un procent de -10%, întrucât în urma discutiilor 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

Întrucât 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 comparabilelor în cadrul localității, este:

A: str. Traian nr. 113	B: str. Spitalului nr. 7	C: str. Libertății, nr. 11	D: str. Decebal
Locație comparabilă vs. locație subiect:	A: similară	B: mai slabă	C: similară
Ajustările aplicate pentru localizare:	pt A: 0%	pt B: 10%	pt C: 0%
			D: mai slabă
			si pt. D: 10%

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, nu necesită ajustări.

Comparabila B, nu necesită ajustări.

Comparabila C, fiind mai mică, o ajustăm cu -5%

Comparabila D, cu suprafață mai mare, o ajustăm cu 20%

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 / Biroură) fiind similară cu cea a proprietății subiect, nu se impun ajustări.

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

Destinația terenului C (Rezidențială) este diferită de cea a proprietății subiect. Din acest motiv este necesară aplicarea unei ajustări de 5%

Destinația terenului D (Comercial / Biroură) 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 imediată apropiere informații despre comparabile asemănătoare ca și caracteristici doar că 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 - Plan - similar cu cel al proprietății subiect (Plan). Nu se aplică ajustări.

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 comparabilelor 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 evaluate, se aplică o ajustare de -10%

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

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.



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: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

[illegible]

Note: - Valorile din tabel nu conțin TVA

- în cazul construcțiilor nefinalizate 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 lei/EUR
 Coef.de corecție pentru distanța transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corecția manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

FISA NR. 1. - GARAJ

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuială interioară (tavan netencuit), spoială de var, uși metalice vopsite; pardoseala nu este scvilită.		mp Ad	B	34	7	48,55	1.684,70	100,00	1.685	0	3 55
2	GARAJBCA8	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie bca de 24 cm grosime, cu stâlpi și grinzi de beton armat, pe fundații din cuțineli armate, și placă din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	B	34	7	563,87	19.171,58	100,00	19.172	0	3 53
3	T/T1	X - Tencuială la tavane și zugrăvire în culori de apă (cuprinde: tencuială cu mortar M25T, glet de var, zugrăvire în culori de apă, transport)		mp	B	28,52	7	99,13	2.827,19	100,00	2.827	0	4 203
4	A/RGNVATA	X - Pereti despărțitori din gips carton de 12,5 cm - o placă albă pe fiecare față cu vată minerală de 10 cm grosime (cuprinde: profile zincate, placi cu fixare cu șuruburi, vată minerală 10 cm, chituri cu fugenfuler la îmbinări, zugrăvire acrilică, transport)		mp	B	19,5	7	150,91	2.942,74	100,00	2.943	0	4 188
5	TRITABLICAP	X - Uși înt. din lemn masiv sau cu tablă montate toc pe capșeale (cuprinde: montare toc pe capșeale pe zidarie cu grosime >= 12,5 cm, montare foaie ușă cu tablă din lemn, vopsire în culori de ulei, transport)		mp	B	4	7	879,58	3.518,32	100,00	3.518	0	4 234
6	TRIFPVCFKA	X - Ferestre fixe din PVC cu geam termopan (cuprinde: ferestre din PVC pentacamerale fără cercevele și panou fix din geam termopan, fixare cu șuruburi poliestere, transport)		mp	B	3,55	7	455,54	1.617,17	100,00	1.617	0	4 228
7	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuit)		ansamblu	B	0,5	7	1.599,84	799,92	100,00	800	0	1 37
8	TRUMP2	X - Uși metalice din profile laminare cu tablă vopsită (cuprinde: montare toc metalic grunduit, montare foaie ușă grunduită, vopsire foaie ușă și toc în culori de ulei, transport)		mp	B	12	7	240,95	2.891,40	100,00	2.891	0	4 233
9	DF50ZDCAR242 4	Cost pentru diferența de înălțime de 50 cm la suprastructura cu pereti din zidarie portantă din cărămidă (exteriori de 24 cm și interior 24 cm) la clădirea de locuit, fața de H=2,75 m prevăzută în catalog		mp Ad	B	34	7	45,71	1.554,14	100,00	1.554	0	5 41
10	TRIFERLESIM	X - Ferestre simple din lemn de masiv (cuprinde: fixare toc din lemn de masiv pe gharneli, fixare cercevele pe toc + feronerie, grinduire și vopsire în culori de ulei, montare geam clar 3 mm și chituri, transport)		mp	B	7,2	7	393,66	2.834,35	100,00	2.834	0	4 227
11	ELHALAC	Instalații electrice (hala (220 V))		mp Ad	B	34	7	66,52	2.261,68	100,00	2.262	0	2 72
12	CYABY 4X4 0,6/1 KV	Cabluri cu 3-4 fire sect. 4-35mm afărași instalației de forță		mt	B	52	7	13,24	688,48	100,00	688	0	2 94
TOTAL FISA									42.792		42.792	0	

Note:

- Cost unitar de nou indexat și corectat, fără TVA (cof.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilaje, Coef. recapitulativ aneex, Coef. cheltuielilor din catalog iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef. dist. transp. și manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferentă indicilor de actualizare valabili la data evaluării

- Sursa informației: 1 = "CICR Creșterea", 2 = "CICR C. Industriale, comerciale și agricole, construcții speciale", 3 = "CICR Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MTek și construcții speciale", 4 = "Metoda costurilor agregate" / ROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura ROVAL, 6 = "Centrale electrice" autor Șchiopu C. 7 - COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura ROVAL 2020, autor Cornel Șchiopu

- Creat cu aplicația Kost Plus (indici 2020-2021) - www.kostul.ro - program înregistrat în Registrul Național 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-IDmeH0.html#40338bfff>

Teren in oras Vaslui

Vaslui (judet) Vaslui



164 850 €

210 €/m²

Andrei Stefan
0745 999 825

Numerele de contact

E-mail

Numarul de telefon

Sunt interesat de acest teren, dar nu pot să dau bani acum. Vă rog să mă ajutați să găsiți un împrumut sau să mă ajutați să găsiți un alt mod de a efectua plata. Mulțumesc.

Adresa terenului este în zona S.C. D. S.

Quint Serviciu S.R.L. (Societate)

☐ Vreau să primesc oferta similară

Prezentare generală

Suprafata teren (m²): 786 m²

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

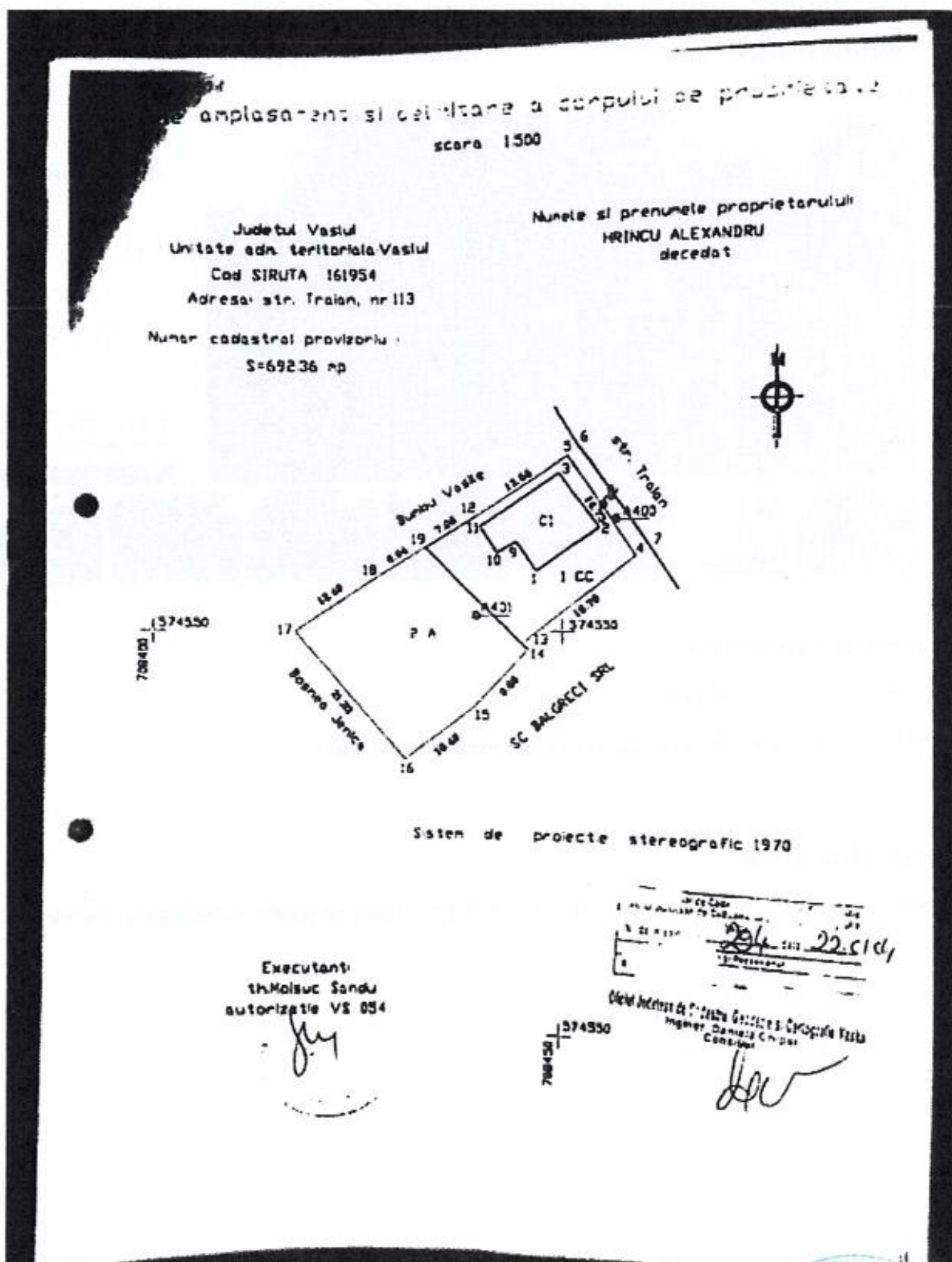
Descriere anunt

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.

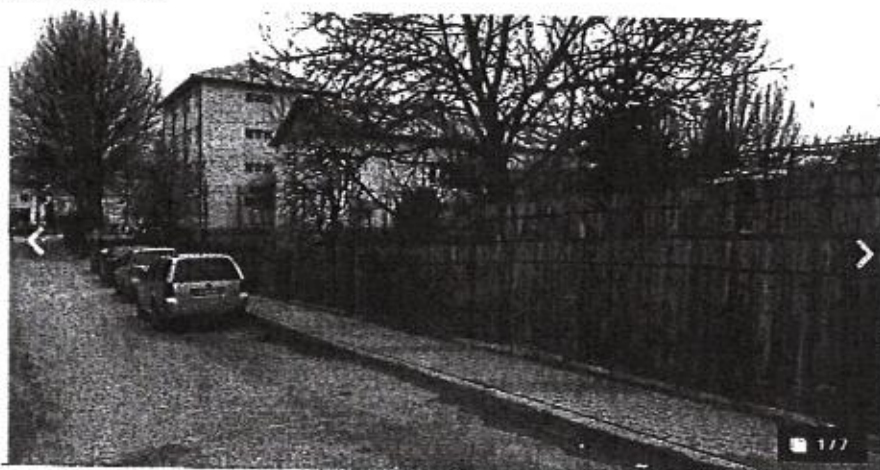
Imobilul se preteaza pentru constructii cladiri birouri, sedii firma(e), clinica dentara, locuinte individuale si colective conform Puz, etc.



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

Vand teren intravilan

Vasul (garden) vasul



160 000 €

166 €/m²

166 €/m²



asdfa

0746 407 884

Trimite mesaj

Email

Număr de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate și
aștept să primesc mai multe informații
despre aceasta ofertă de vânzare

Notă: Acest anunț este S.C. DLR
Online Services S.R.L. și nu este o ofertă

☐ Vreau să primesc oferte similare



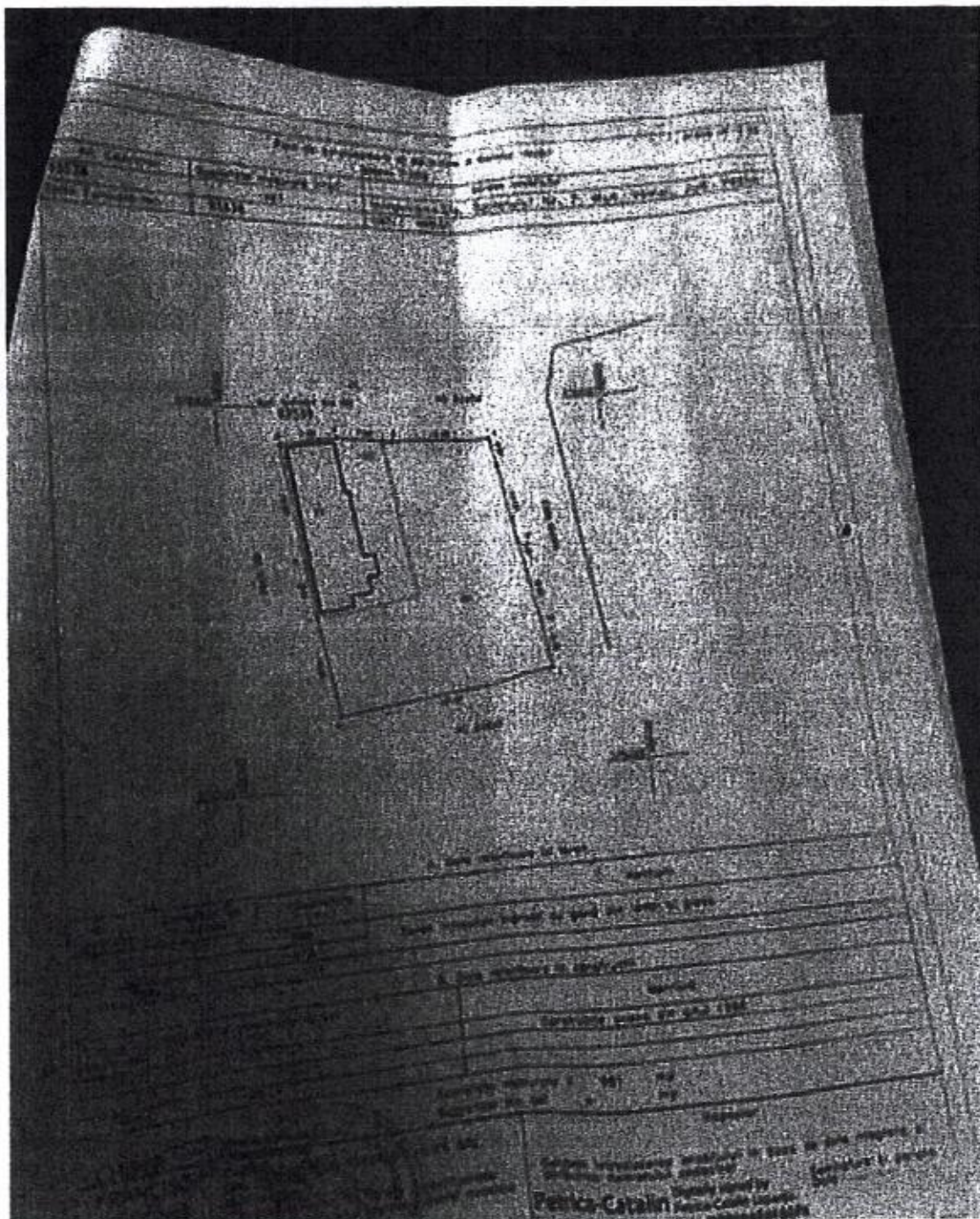
Prezentare generala

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 școală 10 deschidere stradala 34



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

VÂNDARE 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 suprafață de 1426 mp, situat în Vaslui, str. Libertatii, nr. 11 (în spatele blocului 323-322).



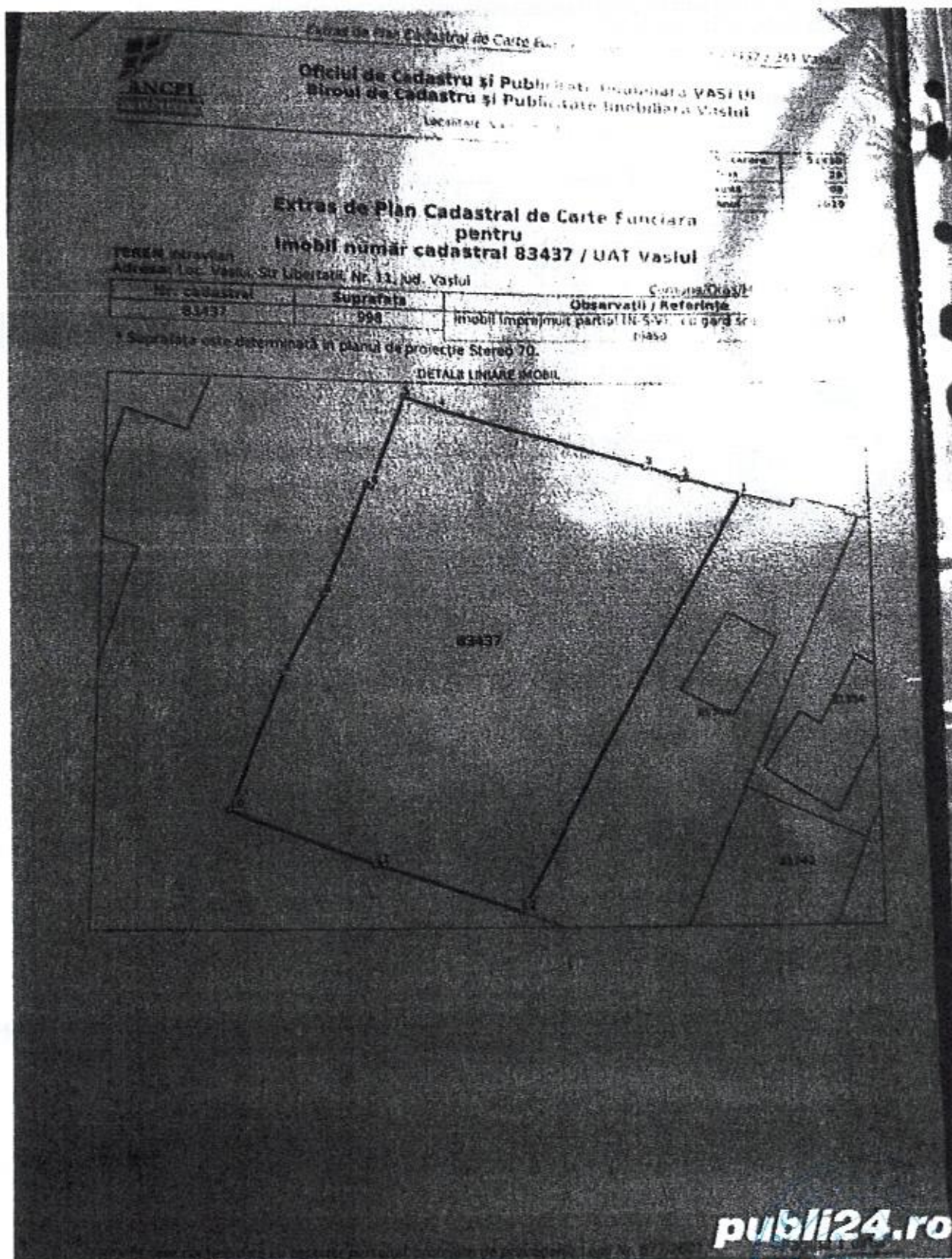


lorena
Realizator

 **0724008550** 

 **TRIMITE MESAJ**

SALVEAZĂ ANUNȚUL



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

Teren intravilan
Vaslui Vaslui

30 000 EUR

0768067061

Salveaza anuntul pe mail tau

Adauga fisier
Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, bz, xls, docx, xlsx, odt, xml, mp4, cu o marime maxima de 10Mb

Fa oferta

Visualizari: 29

localizare exacta localizare aproximativa

Muta simbolul pentru a marca locul exact pe harta

Google

publi24

Date hartă ©2016 Google Imagini © 2016 CNES / Airbus / DigitalGlobe / Condit. de utilizare

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 proprietatea 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 în registrul 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-



-nitoare 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 taxele 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 adevărul 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.-----
-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-

NUMERUL DE ÎNREGISTRARE: 72.788

finanțare pe termen de 30 de zile de la autentificare. Ne asigurăm că spațiul de
înregistrare este în conformitate cu actele de înregistrare.

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

Vânzătorii

Cumpărătorii

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 1220

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, fost com.
Tanacu) 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 vânzătorii;

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. I, care s-a identificat prin carte de identitate seria MX nr.820664/2009
eliberat de SPCT EP Iași c.n.p.1780406374099; cumpărătorii;
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



ANEXA nr. 2

scara 1:100

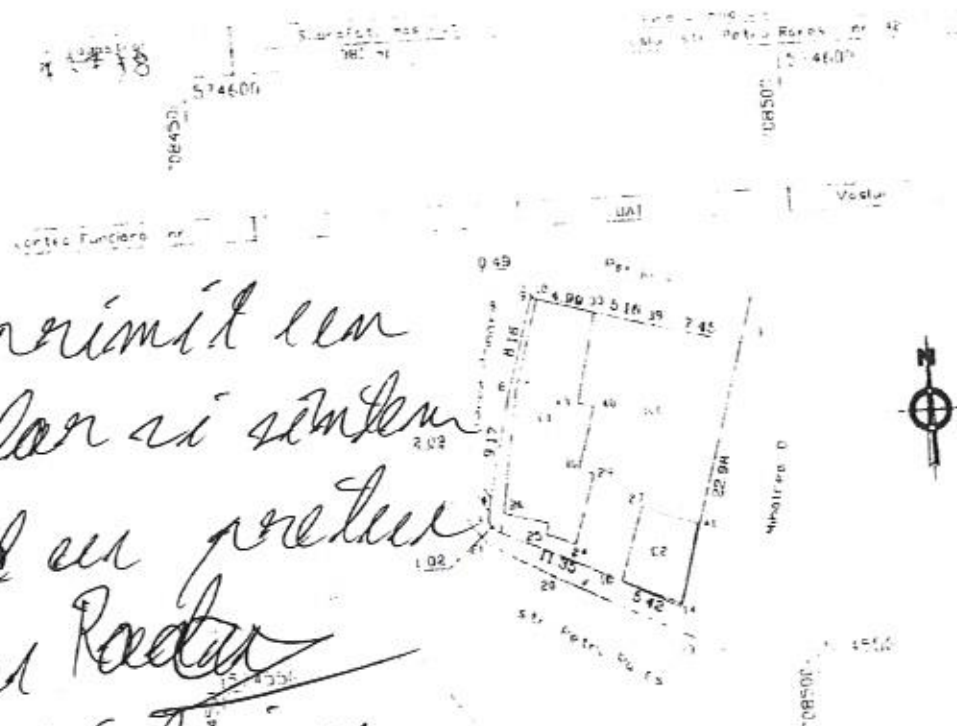
Adresa terenului	Suprafața	Adresa terenului
71118	380 mp	Vaslui de Petru Rădău nr. 12
Destinație Funcțională Colectivă		PAI
Destinație urbanistică (U)		U individuală
		Vaslui



Nr. înșirare	Denumirea incaperii	Suprafața utilă (mp)
1	2.4	28.52
	Suprafața utilă = 28.52 mp	
	Executant	Data
	Executant: F. I. M. S. San. H.	3.2.1
	Redactat de	Data

Suprafața construită = 34.00 mp





A. Date referitoare la teren				B. Date referitoare la constructii			
Nr. cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)	Nr. cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)
	CE	380					
Total:		380		Total:			

C. Date referitoare la constructii				D. Date referitoare la constructii			
Nr. cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)	Nr. cadastral	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)
CE		112					
CE		24					
Total:		146		Total:			

Suma = 59.75 mp
Suma = 28.52 mp

Se confirma suprafata din masuratori si inregistrarea in baza de date

14.05.2011

14.05.2011