



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 92

privind acordarea unui drept de servitute de trecere, auto și pietonal, pentru suprafața de 754 mp, proprietate privată a municipiului Vaslui, situat în strada Decebal, în favoarea S.C. Moldo Expert Imobiliar SRL, pentru terenul identificat cu nr. cadastral 70522

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

Având în vedere :

- referatul nr.78853/19.05.2021 al Primarului Municipiului Vaslui,
- raportul nr.78961/19.05.2021 al Biroului Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Vaslui,
- adresa înregistrată la Primăria municipiului Vaslui cu nr.8754/01.02.2021, a S.C. Moldo Expert Imobiliar SRL
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Vaslui nr.30/2020 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Vaslui a unor imobile (terenuri și construcții)
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Vaslui nr.60/2021 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Vaslui a unui imobil (teren), în suprafață 4073 mp , situat în municipiul Vaslui, Str.Decebal FN Tarlaua-127, Parcela-1486/1
- prevederile art. 551 pct. 6, ale art.617 alin. 1 , ale art.619, ale art.755 alin. 1, ale art. 756 și ale art. 759 alin. 1 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu completările și modificările ulterioare;
- prevederile art.17 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire, cu modificările și completările ulterioare;
- rapoartele cu avizele comisiilor pe domenii de specialitate ale consilierilor locali, în baza prevederilor art. 129 alin. 2 lit. "c", alin. 6 lit. b, în temeiul art. 139 alin. 3 lit. "g" și art. 196 alin. 1 lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă acordarea unui drept de servitute de trecere auto și pietonal pentru suprafața totală de 754 mp, proprietate privată a municipiului Vaslui, în favoarea S.C. Moldo Expert Imobiliar SRL pentru terenul identificat cu nr. cadastral 70522, potrivit Anexelor nr.1 și 2 părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Se stabilește cuantumul despăgubirii pentru acordarea dreptului de servitute de trecere auto și pietonal, aprobat la art.1 din prezenta, la valoarea de 4091 lei/an, calculat în baza rapoartelor de evaluare nr.VS_17.6._PMV/23.03.2021 și VS_25_PMV/14.04.2021, anexele nr. 3 și 4 părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.3 Despăgubirea se va indexa de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, conform indicelui real comunicat de Institutul National de Statistică.

Art.4 În situația în care terenul ce face obiectul transmiterii nu este întreținut în bune condiții, ori va fi afectat de proiecte ale municipalității, dreptul de servitute de trecere auto și pietonal se poate retrage în baza unei notificări prealabile, fără acordarea de despăgubiri din partea municipiului Vaslui.

Art.5 Se împuternicește Primarul municipiului Vaslui să semneze contractul de servitute de trecere ce se va încheia între municipiul Vaslui și SC Moldo Expert Imobiliar SRL .

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

Art.7. Hotărârea intră în vigoare conform art.198 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Câte un exemplar se va comunica:

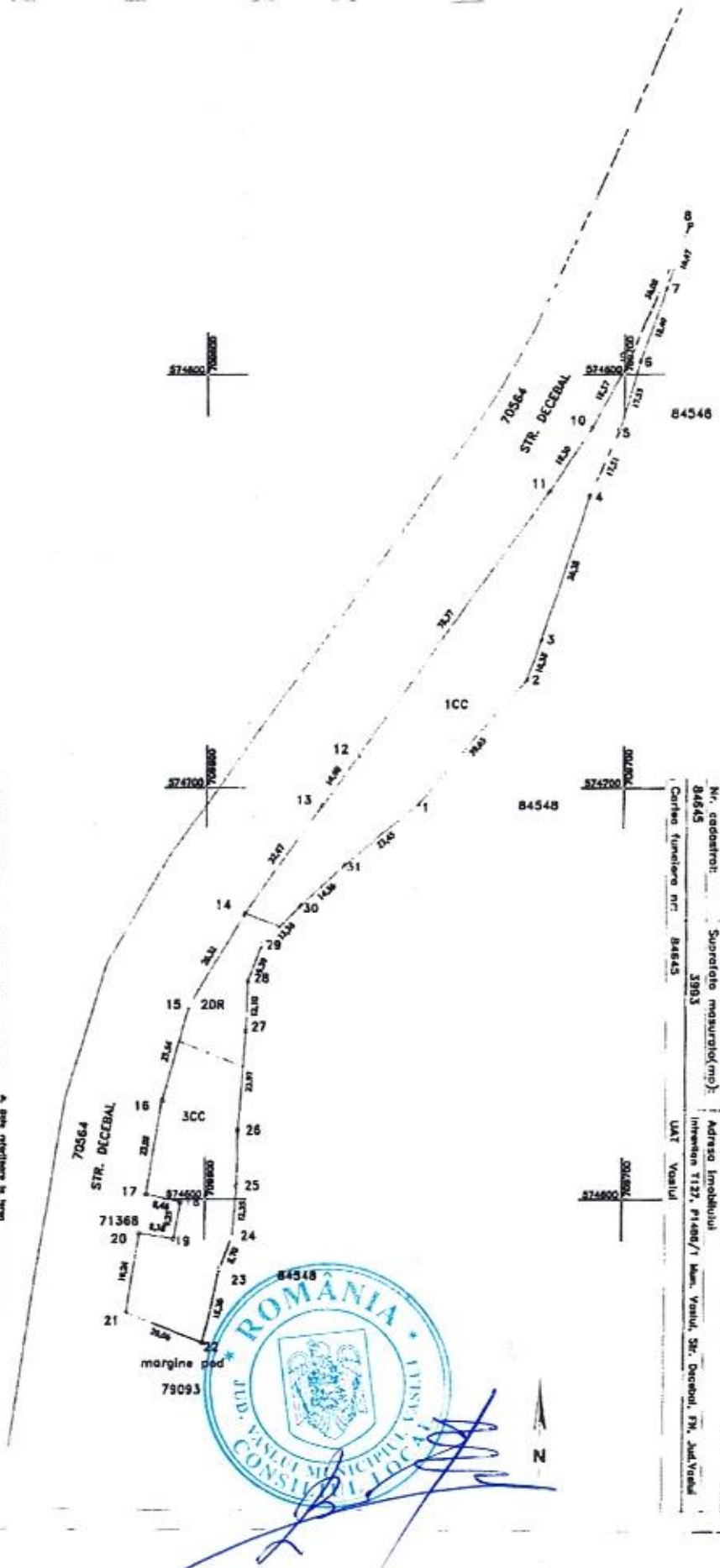
Instituției Prefectului-Județul Vaslui;
Primarului Municipiului Vaslui;
Serviciului de Finanțe Publice Locale;
Biroului Patrimoniu;
S.C. Moldo Expert Imobiliar SRL.

Vaslui, 27.05.2021

Președinte de ședință,
Consilier,
Ing. Braniste Lucian



Contrasemnează,
Secretar,
Jrs. Eduard Lăcătușu



No.	Component parties	Signature [mm]	Signature
1	CC	333	Impeachment
2	CC	385	
3	CC	1372	
Total			
B. Date returned to court			
2nd court.	Signature [mm]	Signature [mm]	Signature
Total			

Signature returned = 3333 mm
Signature returned = 4871 mm

TOPOCOTRONICS S.R.L.

Via
00187 Roma - Italia

Tel.
Fax

E-mail:
Web:

Selezionare il periodo
Data:

Inspector
Confirms third-party involvement in turn the early integration of
difficulties numerical model

Secretary of parents
Defective model

Sherrill BCP

Stenugilia 2021

Plan de amplasament al defamiliei a bunului imobilit
Cota 1.1000

ANEXA 1.35

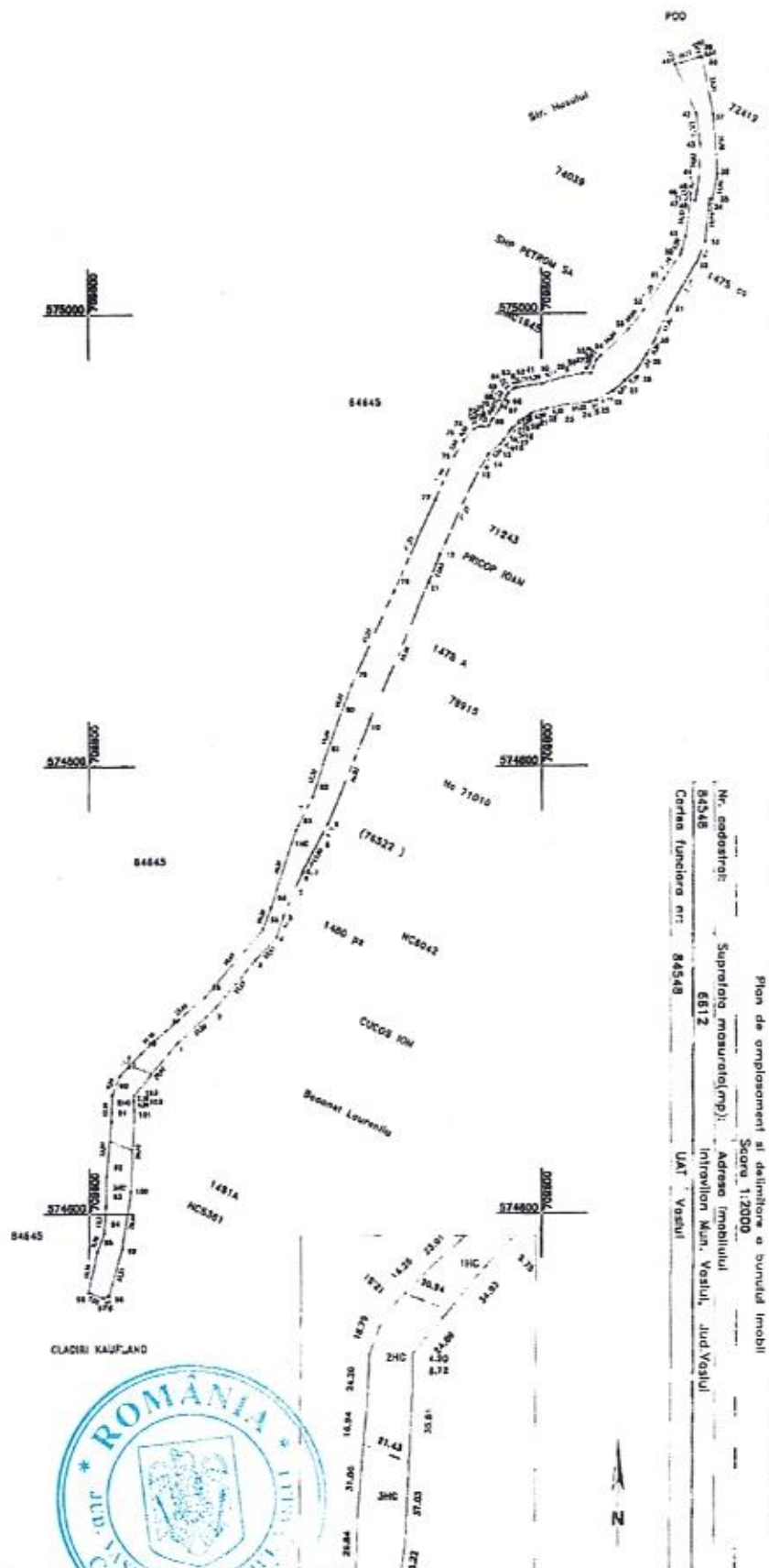
Mr. cadastro: **Supratato masureto(mo):**

86845 399.3
Intervention T127, P1400/1 Man. Versul, Str. Decesol, FN, Judd Versul

Control Number: 849643

Vasiliu

Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil
 Scara 1:2000
 Nr. cadastral: Suprafața măsurată (mp): Adresa imobilului
 84548 6812 Intravilan Mun. Vaslui, Jud Vaslui
 Cămin funcționar nr. 84548 UAT Vaslui



A. Date referitoare la teren		
No.	Cuțigărie de teren	Suprafață (mp)
1	HC	5088
2	HC	308
3	HC	877
4	HC	8818
B. Date referitoare la construcții		
Clas.	Suprafață construită în m ²	Volumul de construcție (m ³)
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		





RAPORT DE EVALUARE

Bunul mobil: Teren intravilan – extravilan Vechea albie HC 1485

Adresa: Mun. Vaslui, Jud. Vaslui

Proprietar: Domeniul privat al MUNICIPIULUI VASLUI

Solicitant: MUNICIPIUL VASLUI

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL VASLUI

Număr înregistrare Raport: VS_17.6_PMV / 23.03.2021



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

REPREZENTARI JUDEȚENE SC TEHNOCONT EXPERT SRL:

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



Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI VASLUI,
în calitate de Client și 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	6
4. TIPUL VALORII	6
5. DATA EVALUĂRII	6
6. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	7
7. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	7
8. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
9. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
10. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	8
11. DESCRIEREA RAPORTULUI	8
II. PREZENTAREA DATELOR	9
1. DESCRIEREA JURIDICA	9
2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	9
3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	9
4. DECRIERE AMPLASAMENT	9
5. DECRIERE PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	9
6. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE	9
7. ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE	10
8. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
<i>Analiza cererii - Temperarea cererii pentru terenuri:</i>	<i>11</i>
9. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	14
V. EVALUARE	15
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	16
VII. ANEXE	16



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 emisă în 01.01.2020, valabil până la 31.12.2020
Asigurare profesională	Polita de asigurare profesională UNIQUA SA, Polita seria RC, Nr. 0780.130 din 07.01.2020, valabilă până la 07.01.2022, pentru suma de 1.000.000 EUR.
Reprezentanți societate	Filip Gabriel - Administrator
Autor lucrare Evaluator autorizat	Gabriel Filip, Membru titular ANEVAR, specializări EPI, EI, EBM, Legitimatie și parafă: 12539 / valabil 2021, Expert Tehnic Judiciar autorizat de Ministerul Justiției, în specialitățile Construcții civile, industriale și agricole și Evaluarea proprietăți imobiliare, autorizație nr. 9770 Seria 3561 Tel: 0745.005.564; e-mail: gabriel.filip@tehnocont.ro ;
Client	Persoana Juridică : MUNICIPIUL VASLUI
Identificare client	CUI: 38958176
Sediu client	Mun. Vaslui, str. Spiru Haret nr. 2, Jud. Vaslui
Utilizator desemnat	MUNICIPIUL VASLUI
Proprietatea evaluată	Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, alcătuită din teren intravilan – extravilan (vechea albie) HC 1485 format din următoarele tronsoane: - Tronson I = 8125 mp; - Tronson II = 6612 mp; - Tronson III = 6800 mp;
Identificare	Neîntabulat în CF
Utilități existente	-
Proprietar	Domeniul privat al MUNICIPIULUI VASLUI
Adresa proprietății	Extravilan și intravilan Mun. Vaslui, Jud. Vaslui,
Ipoteze speciale	Documentele de proprietate prezentate în copie se consideră conforme cu originalele.
Data inspecției	07.07.2020; inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, în prezența reprezentantului proprietarului.
Data evaluării	23.03.2021
Curs de schimb	1 EURO = 4,8850 LEI, afișat BNR la data de referință evaluare
Data finalizare raport	23.03.2021
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	Tronson I = 18.200 Lei, Tronson II = 16.300 Lei, Tronson III = 16.800 Lei,

Valoarea prezentata nu include TVA.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR



Gabriel Filip

Membru Tindar ANEVAR



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TEHNOCONT EXPERT SRL, prin Evaluator Autorizat Gabriel Filip, Membru Titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimație nr. 12539, Expert Tehnic Judiciar autorizat de Ministerul Justiției, în specialitățile Construcții civile, industriale și agricole și Evaluarea proprietății imobiliare, autorizație nr. 9770 Seria 3561. Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale. Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva pentru bunul mobil care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare. Evaluatorul poseda toate calificările 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.

1. 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**

2. Scopul evaluării

Evaluarea este realizata pentru înregistrare contabilă.

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

3. Identificarea Imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, alcătuită din teren intravilan – extravilan (vechea albie) HC 1485 format din următoarele tronsoane:

- Tronson I = 8125 mp;
- Tronson II = 6612 mp;

Tronson III = 6800 mp.

Adresa: intravilan și extravilan Mun. Vaslui, Jud. Vaslui.

Identificare cadastrala: neîntabulat în CF.

Proprietar: **MUNICIPIUL VASLUI**

4. Tipul valorii

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

5. Data evaluării:

Data inspecției: 07.07.2020; inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, in prezenta reprezentantului clientului.

Data evaluării: 23.03.2021

Data finalizării raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 23.03.2021.

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

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

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

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

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

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

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

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

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

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

8. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Aspecte juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în forma necertificată, așa cum acestea furnizată 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 ca există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

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

Consultanța viitoare:

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

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea 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 considera conforme cu originalele;
- se presupune că bunul analizat nu are sarcini înscrise, grevări și alte obligații de natură a fi deduse din valoarea de piață determinată

9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

10. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

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

- SEV100 – Cadrul general;
- SEV101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV102 – Implementare;
- SEV103 – Raportare
- SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică
- Ghidurile de evaluare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

11. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

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

- HCL nr. 30 din 30.04.2020 Municipiul Vaslui;
- Tabel identificare imobile aparținând municipiului Vaslui, ce se atestă în domeniul privat al municipiului Vaslui, anexă 1 la HCL nr. 30 din 30.04.2020 Municipiul Vaslui;
- Schiță cadastrală, anexă 1.8. la HCL nr. 30 din 30.04.2020;

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

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

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 luate în considerație utilajele și echipamentele existente, și nici construcțiile existente.

3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

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

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

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

4. Descriere amplasament

- Imobilul este amplasat în extravilanul și intravilanul localității;
- Zona este formată atât din terenuri agricole cât și proprietăți comerciale.

5. Descrierea proprietății imobiliare

Descrierea terenului:

Date generale

- Teren extravilan și intravilan reprezentând vechea albie;
- Forma terenului: neregulată;
- Raportul laturilor: nefavorabil;

Descrierea construcțiilor

- Nu este cazul.

6. Date privind impozitele și taxele

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



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

Pe piata imobilara locala, sunt vizate imobilele logistice atat pentru scop de tranzactii cat si pentru utilizarea proprie. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari precum și a recentelor perturbări generate de pandemia din primul semestru al anului 2020, ale cărie consecințe nu sunt însă momentan cuantificate. Se poate considera ca piata amplasamentelor similare este în usoara scădere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate similară și care nu au fost marcate de evenimentecare să le indisponibilizeze sau avarieze.

8. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza preliminară a economiei:

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

Delimitarea arilor de piață pentru imobilul analizat:

Piața imobilelor similare celui analizat este o piață locală.

Cercetarea condițiilor pieței imobiliare:

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 (ANCP) a publicat statisticile pentru toate tipurile de tranzacții din luna aprilie 2020. În ansamblu, piața a scăzut cu 20% față de aprilie 2019:

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

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

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

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

Analiza cererii - Temperarea cererii pentru terenuri:

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

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

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

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

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

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 5000 și 10000 Euro/Ha. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea, suprafața și facilitățile prezente.

Analiza echilibrului pieței

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 creștere.



9. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a terenului liber s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara. Se desprinde aspectul ca utilizarea pentru scop comercial este probabila, in mod rezonabil. Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea comercială.

Utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului ca fiind liber.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Alternativa de utilizare	Criterii			
	Permisibil legal	Fizic posibil	Fezabil financiar	Maxim Productiv
Agricol	Da	Da	Nu	Nu
Edilitar	Da	Da	Da	Da

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea **pentru amplasare utilități edilitare**. Aceasta este:

- permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- fizic posibila: in cazul utilizarii edilitare, posibilitatea fizica este rezonabilă.
- fezabilitatea financiara si maxima productivitate: pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea **Edilitară**. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale.

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 referinta 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 comarabile 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 piata este:

Tronson I = 18.200 Lei,

Tronson II = 16.300 Lei,

Tronson III = 16.800 Lei

Nu au fost identificate suficiente date de piata certe pentru altfel de abordari



VI. 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 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:

Tronson I = 18.200 Lei,
Tronson II = 16.300 Lei,
Tronson III = 16.800 Lei

Valoarea prezentată nu include TVA.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



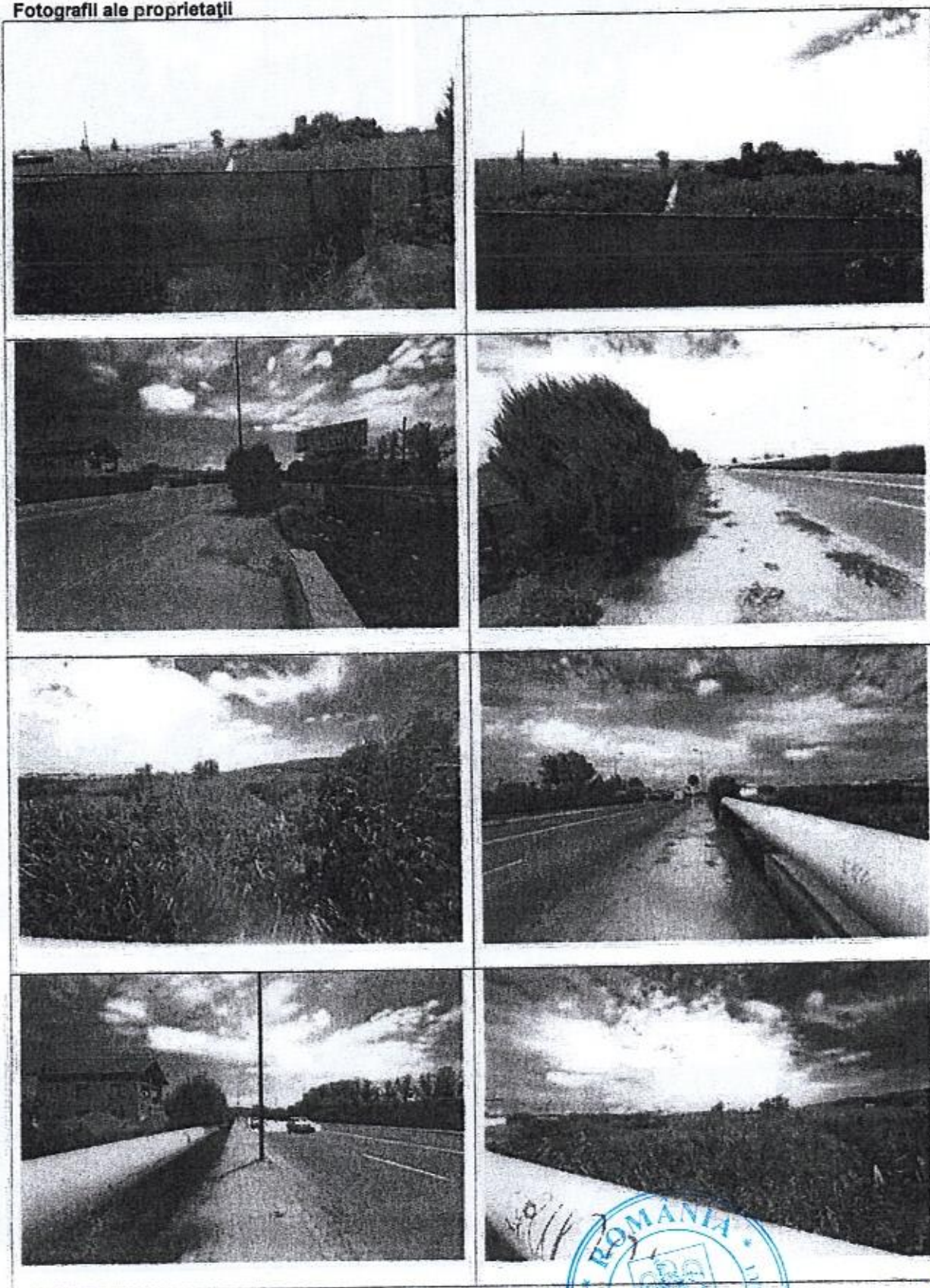
Gabriel Filip
Membru Titular ANEVAR

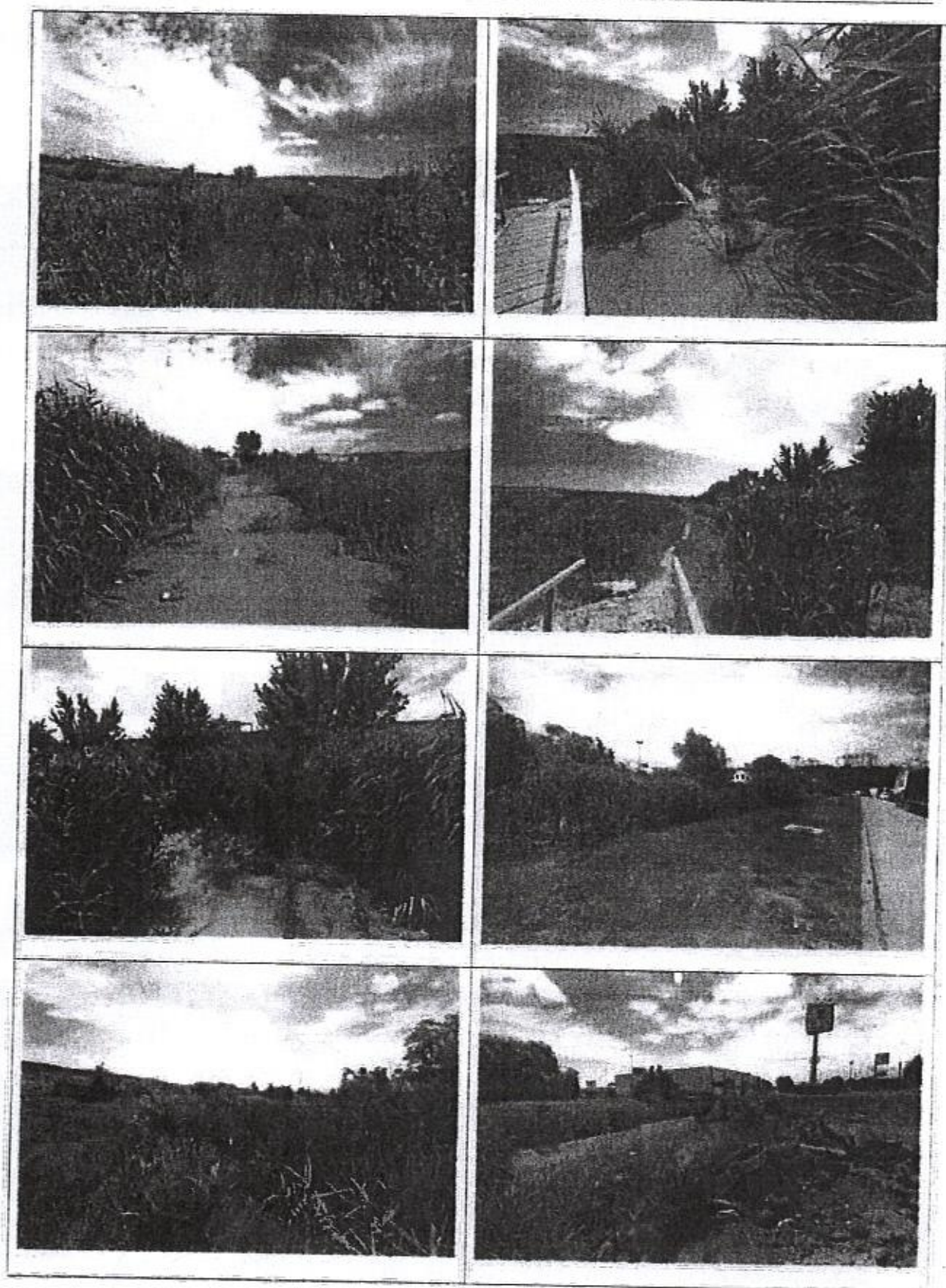


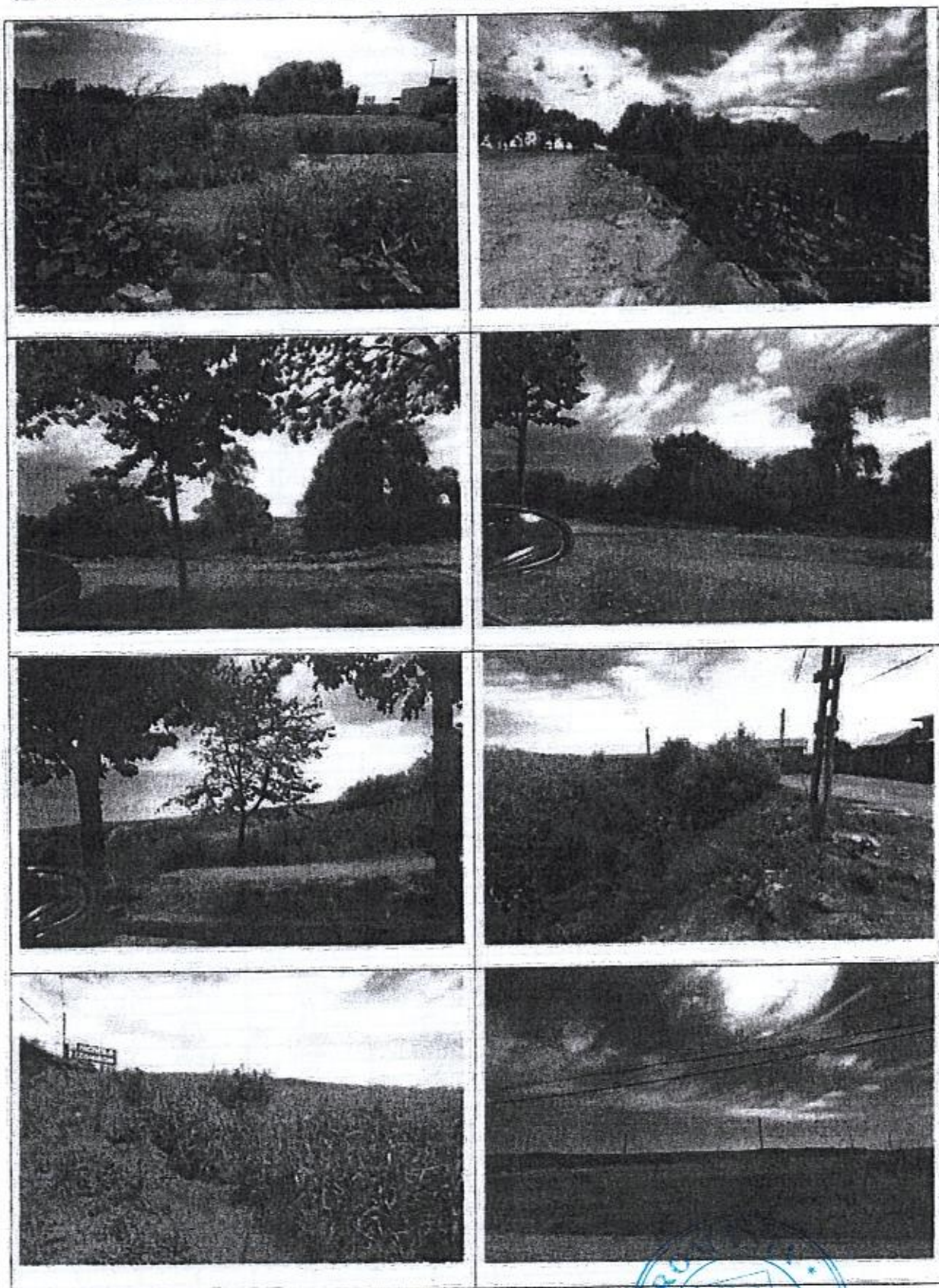
VII. ANEXE

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

Fotografii ale proprietății







Anexe de calcul

Abordarea prin piață - Grilă de piață pentru oferte imobile similare

Grila comparati de piata terenuri agricole extravilane

ELEMENTE DE COMPARATIE		TERENURI COMPARABILE AGRICOLE EXTRAVILANE				
0	1	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
		2	3	4	5	6
		0,81	2,88	0,50	0,19	0,34
Elemente specifice tranzactiei						
1	Pret oferta/vanzare (Euro/Ha)		6.930,1	5.957,0	6.540,2	6.038,6
	Tip pret		oferta	oferta	oferta	oferta
	Quantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		-346,50	-297,85	-327,01	-301,93
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,19	5.736,66
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,19	5.736,66
3	Restricții utilizare /	nu	similar	similar	similar	similar
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,19	5.736,66
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,19	5.736,66
5	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,19	5.736,66
6	Condiții ale pieței	martie-21	martie-21	martie-21	martie-21	martie-21
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,19	5.736,66
Elemente specifice proprietății						
7	Localizare	Intravilan - extravilan	Extravilan	Extravilan	Extravilan	Extravilan
	Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara	locatie similara
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,19	5.736,66
Caracteristici fizice						
8	Suprafata (Ha)	0,81	2,88	0,50	0,19	0,34
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
9	Destinatie (utilizarea terenului)	HC 1485	Arabil	Arabil	Arabil	Arabil
	Quantum ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		-658,36	-565,92	-621,32	-573,67
10	Acces	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
11	Topografie	Vochea albie Tr. I	Panta usoara	Panta usoara	Panta usoara	Panta usoara
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	Irigat	Mlastinos	nu	nu	nu	nu
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
13	Deschidere	mica	similar	similar	similar	similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/Ha)		-658,36	-565,92	-621,32	-573,67
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		5.925,21	5.093,24	5.591,87	5.163,00
15	Potential agricol	Neproductiv	superior	superior	superior	superior
	Quantum ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		-592,52	-509,32	-559,19	-516,30
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		5.332,69	4.583,92	5.032,68	4.646,70
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)						
			1.250,9	1.075,2	1.180,5	1.090,0
Ajustare totala procent. absoluta (%)						
			19%	19%	19%	19%
Numar de ajustari						
			2	2	2	2
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:						
			B			
VALOAREA PROPUȘA (Euro/Ha) - rotund						
			4.584 € / Ha		4.885 lei/euro	
VALOARE DE PIATĂ :						
			3.720 €	echivalent cu	18.100 lei	

justificare ajustari:

Ajustare pentru tipul comparabilei - oferta / tranzactie

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

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Restricții de utilizare / reglementare urbanistică

Nu sunt restrictii de utilizare iar reglementarile urbanistice sunt similare.

Conditii de finantare

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

Conditii de vanzare

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

Conditii ale pietei

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

Ajustare pentru localizare

Positia comparabilelor in cadrul localitatii, este:

	A: Extravilan	C: Extravilan	C: Extravilan	D: Extravilan
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: similare	B: similare	C: similare	D: similare
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: 0%	pt B: 0%	pt C: 0%	si pt D: 0%

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

Ajustari pentru suprafata

Comparabila A, nu necesita ajustari.

Comparabila B, nu necesita ajustari.

Comparabila C, nu necesita ajustari.

Comparabila D, nu necesita ajustari.

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

Ajustari pentru destinatia (utilizarea) terenului

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

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

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

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

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba 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 (drum exploatare) este similar cu cel al proprietatii subiect (drum exploatare). Nu se aplica ajustari.

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

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

Accesul catre comparabila D (drum exploatare) este similar cu cel al proprietatii subiect (drum exploatare). 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 - Panta usoara - similar cu cel al proprietatii subiect (Vechea albie Tr. I). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei B este - Panta usoara - similar cu cel al proprietatii subiect (Vechea albie Tr. I). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei C este - Panta usoara - similar cu cel al proprietatii subiect (Vechea albie Tr. I). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei D este - Panta usoara - similar cu cel al proprietatii subiect (Vechea albie Tr. I). 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 posibilitate irigare

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

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

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

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

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

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

Ajustari pentru potential agricol

Deoarece comparabila A beneficiaza de potential agricol mai bun decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -10%

Deoarece comparabila B beneficiaza de potential agricol mai bun decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -10%

Deoarece comparabila C beneficiaza de potential agricol mai bun decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -10%

Deoarece comparabila D beneficiaza de potential agricol mai bun decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -10%

Ajustarile tin cont de cat recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pt un teren cu potential agricol diferit de cele ale prop. subiect.

ELEMENTE DE COMPARATIE		TERENURI COMPARABILE AGRICOLE EXTRAVILANE				
0	1	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Suprafata (Ha)	0,66	2,88	0,50	0,19	0,34
Elemente specifice tranzactiei						
1	Pret oferta/vanzare (Euro/Ha)		6.930,1	5.957,0	6.540,2	6.038,6
	Tip pret		oferta	oferta	oferta	oferta
	Quantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		-346,50	-297,85	-327,01	-301,93
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,2	5.736,66
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,19	5.736,66
3	Restricții utilizare /	nu	similar	similar	similar	similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,19	5.736,66
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,19	5.736,66
5	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,19	5.736,66
6	Condiții ale piete	martie-21	martie-21	martie-21	martie-21	martie-21
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,19	5.736,66
Elemente specifice proprietății						
7	Localizare	Intravilan	Extravilan	Extravilan	Extravilan	Extravilan
	Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara
	Quantum ajustare %		10%	10%	10%	10%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		658,36	565,92	621,32	573,67
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		7.241,92	6.225,08	6.834,51	6.310,33
Caracteristici fizice						
8	Suprafata (Ha)	0,66	2,88	0,50	0,19	0,34
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
9	Destinatie (utilizarea terenului)	HC 1485	Arabil	Arabil	Arabil	Arabil
	Quantum ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		-724,19	-622,51	-683,45	-631,03
10	Acces	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
11	Topografie	Vechea albie Tr. 2	Panta usoara	Panta usoara	Panta usoara	Panta usoara
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	Irigat	Mlastinos	nu	nu	nu	nu
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
13	Deschidere	mica	similar	similar	similar	similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/Ha)		-724,19	-622,51	-683,45	-631,03
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.517,73	5.602,57	6.151,06	5.679,30
15	Potential agricol	Neproductiv	superior	superior	superior	superior
	Quantum ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		-651,77	-560,26	-615,11	-567,93
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		5.865,95	5.042,31	5.535,95	5.111,37
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			2.034,3	1.748,7	1.919,9	1.772,6
Ajustare totala procent, absoluta (%)			31%	31%	31%	31%
Numar de ajustari			3	3	3	3
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			B			
VALOAREA PROPUA (Euro/Ha) - rotund			5.042 € / Ha		4,885 lei/euro	
VALOAREA DE PIATA:			3.330 €	echivalent cu	16.300 lei	

justificare ajustari :

Ajustare pentru tipul comparabilei - oferta / tranzactie

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

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Restricții de utilizare / reglementare urbanistica

Nu sunt restrictii de utilizare iar reglementarile urbanistice sunt similare.

Conditii de finantare

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

Conditii de vanzare

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

Conditii ale pietei

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

Ajustare pentru localizare

Pozitia comparabilelor in cadrul localitatii, este:

	A: Extravilan	C: Extravilan	C: Extravilan	D: Extravilan
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: mai slaba	B: mai slaba	C: mai slaba	D: mai slaba
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: 10%	pt B: 10%	pt C: 10%	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.

Comparabil B, nu necesita ajustari.

Comparabila C, nu necesita ajustari.

Comparabila D, nu necesita ajustari.

Valoarea ajustarii 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 (Arabila) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de -10%

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

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

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

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu accesi 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 (drum exploatare) este similar cu cel al proprietatii subiect (drum exploatare). Nu se aplica ajustari.

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

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

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

Valoarea ajustarii 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 - Panta usoara - similar cu cel al proprietatii subiect (Vechea albă Tr. 2). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei B este - Panta usoara - similar cu cel al proprietatii subiect (Vechea albă Tr. 2). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei C este - Panta usoara - similar cu cel al proprietatii subiect (Vechea albă Tr. 2). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei D este - Panta usoara - similar cu cel al proprietatii subiect (Vechea albă Tr. 2). Nu se aplica ajustari.

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

Ajustari pentru posibilitate irigare

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 ajustarii 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

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

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

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

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

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

Ajustari pentru potential agricol

Deoarece comparabila A beneficiaza de potential agricol mai bun decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -10%

Deoarece comparabila B beneficiaza de potential agricol mai bun decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -10%

Deoarece comparabila C beneficiaza de potential agricol mai bun decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -10%

Deoarece comparabila D beneficiaza de potential agricol mai bun decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -10%

Ajustarile tin cont de cat recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pt un teren cu potential agricol diferite de cele ale prop. subiect.

ELEMENTE DE COMPARATIE		TERENURI COMPARABILE AGRICOLE EXTRAVILANE				
0	1	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Suprafata (Ha)	0,68	2,88	0,50	0,19	0,34
Elemente specifice tranzactiei						
1	Pret oferta/vanzare (Euro/Ha)		6.930,1	5.957,0	6.540,2	6.038,6
	Tip pret		oferta	oferta	oferta	oferta
	Quantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		-346,50	-297,85	-327,01	-301,93
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,2	5.736,66
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,19	5.736,66
3	Restricții utilizare /	nu	similar	similar	similar	similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,19	5.736,66
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,19	5.736,66
5	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,19	5.736,66
6	Condiții ale pietei	martie-21	martie-21	martie-21	martie-21	martie-21
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.583,56	5.659,16	6.213,19	5.736,66
Elemente specifice proprietății						
7	Localizare	Intravilan	Extravilan	Extravilan	Extravilan	Extravilan
	Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara
	Quantum ajustare %		10%	10%	10%	10%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		658,36	565,92	621,32	573,67
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		7.241,92	6.225,08	6.834,51	6.310,33
Caracteristici fizice						
8	Suprafata (Ha)	0,68	2,88	0,50	0,19	0,34
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
9	Destinatie (utilizarea terenului)	HC 1485	Arabil	Arabil	Arabil	Arabil
	Quantum ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		-724,19	-622,51	-683,45	-631,03
10	Acces	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
11	Topografie	Vechea albie Tr. 3	Panta usoara	Panta usoara	Panta usoara	Panta usoara
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	Irigat	Mlastinos	nu	nu	nu	nu
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
13	Deschidere	mica	similar	similar	similar	similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/Ha)		-724,19	-622,51	-683,45	-631,03
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		6.517,73	5.602,57	6.151,06	5.679,30
15	Potential agricol	Neproductiv	superior	superior	superior	superior
	Quantum ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Quantum ajustare (Euro/Ha)		-651,77	-560,26	-615,11	-567,93
	PRET AJUSTAT (Euro/Ha)		5.865,95	5.042,31	5.535,95	5.111,37
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		2.034,3	1.748,7	1.919,9	1.772,6
	Ajustare totala procent. absoluta (%)		31%	31%	31%	31%
	Numar de ajustari		3	3	3	3
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		B			
	VALOAREA PROPUISA (Euro/Ha) - rotund		5.042,6 / Ha		4,885 lei/euro	
	VALOARE DE PIATA:		3.430 €, echivalent cu		16.800 lei	

justificare ajustari :

Ajustare pentru tipul comparabilei - oferta / tranzactie

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

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Restricții de utilizare / reglementare urbanistica

Nu sunt restrictii de utilizare iar reglementarile urbanistice sunt similare.

Conditii de finantare

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

Conditii de vanzare

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

Conditii ale pietei

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

Ajustare pentru localizare

Pozitia comparabilelor in cadrul localitatii, este:

	A: Extravilan	C: Extravilan	C: Extravilan	D: Extravilan
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: mai slaba	B: mai slaba	C: mai slaba	D: mai slaba
Ajustari aplicate pentru localizare:	pt A: 10%	pt B: 10%	pt C: 10%	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, nu necesita ajustari.

Comparabila D, nu necesita ajustari.

Valoarea ajustarii 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 (Arabila) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de -10%

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

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

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

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba 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 asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Ajustari pentru acces

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

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

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

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

Valoarea ajustarii 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 - Panta usoara - similar cu cel al proprietatii subiect (Vechea albă Tr. 3). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei B este - Panta usoara - similar cu cel al proprietatii subiect (Vechea albă Tr. 3). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei C este - Panta usoara - similar cu cel al proprietatii subiect (Vechea albă Tr. 3). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei D este - Panta usoara - similar cu cel al proprietatii subiect (Vechea albă Tr. 3). Nu se aplica ajustari.

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

Ajustari pentru posibilitate irigare

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 ajustarii 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

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

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

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

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

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

Ajustari pentru potential agricol

Deoarece comparabila A beneficiaza de potential agricol mai bun decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -10%

Deoarece comparabila B beneficiaza de potential agricol mai bun decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -10%

Deoarece comparabila C beneficiaza de potential agricol mai bun decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -10%

Deoarece comparabila D beneficiaza de potential agricol mai bun decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -10%

Ajustariile tin cont de cat recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pt un teren cu potential agricol diferit de cele ale prop. subiect.

Date despre tranzacții și cotații cu terenuri în zonă

Comparabila A

84343124 11 2020 ANEXA Nr. 1B

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata: MIHAI CONSTANTIN CNP 73
având adresa de comunicare în localitatea VASLUI, str. LIBERTĂȚII, nr. 16, bl. 13
sc. 1, et. 1, ap. 1, județul/sectorul VASLUI, codul poștal 0743981121, e-mail ---
tel. 0743981121, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 2.870 (ha), la prețul
de 22.420 (lei) (nuoficiu vupte mii potuteste trufei lei)

Subsemnatul/Subsemnata: MIHAI GHEORGHE CNP ---
având adresa de comunicare în localitatea VASLUI, str. BOLINTINEANII, nr. 134, bl. 134
sc. ---, et. ---, ap. ---, județul/sectorul VASLUI, codul poștal 0743561350, e-mail ---
tel. 0743561350, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 2.870 (ha).

Subsemnatul/Subsemnata: MIHAI DAN CNP ---
având adresa de comunicare în localitatea BURAI, str. GENERAL GR. BAIȚAN, nr. 50, bl. 50
sc. B. E. 20, et. ---, ap. ---, județul/sectorul BURAI, codul poștal 074834740, e-mail ---
tel. 074834740, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 2.870 (ha).

Subsemnatul/Subsemnata: MIHAI GHEORGHE VIOREL CNP ---
având adresa de comunicare în localitatea VASLUI, str. DECEBAL, nr. 315, bl. 315
sc. ---, et. ---, ap. ---, județul/sectorul VASLUI, codul poștal 074834740, e-mail ---
tel. 074834740, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 2.870 (ha).

Subsemnatul/Subsemnata: MIHAI MARIA CNP ---
având adresa de comunicare în localitatea VASLUI, str. TRAIAN, nr. 24, bl. 24
sc. ---, et. ---, ap. ---, județul/sectorul VASLUI, codul poștal 074511991, e-mail ---
tel. 074511991, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 2.870 (ha).

Subsemnatul/Subsemnata: SIMION CARMEN CNP ---
având adresa de comunicare în localitatea VASLUI, str. TRAIAN, nr. 389, bl. 389
sc. ---, et. ---, ap. ---, județul/sectorul VASLUI, codul poștal 074511991, e-mail ---
tel. 074511991, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 2.870 (ha).

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință	Obs.
	Orașul/Comuna/Județul	Suprafața (ha)	Număr cadastral	Număr de carte funciară	Număr tarla/lot	Număr parcelă		
Se completează de către vânzător	ARGHES	2878	81004	21504	60	102/14	ARABIL	
Verificat primărie								

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/împuternicit,
MICHAEL CONSTANTIN
(numele și prenumele în clar)

Semnătură
[Signature]

Vânzător/împuternicit,
MICHAEL GHEORGHE
(numele și prenumele în clar)

Semnătură
[Signature]

Vânzător/împuternicit,
MICHAEL DANIEL (MICHAEL DANIEL)
(numele și prenumele în clar)

Semnătură
[Signature]

Vânzător/împuternicit,
MICHAEL GHEORGHE
(numele și prenumele în clar)

Semnătură
[Signature]

Vânzător/împuternicit,
MICHAEL MARCEL
(numele și prenumele în clar)

Semnătură
[Signature]

Vânzător/împuternicit,
SIMION CARMEN
(numele și prenumele în clar)

Semnătură
[Signature]

Data: 11.11.2020



Comparabila B

ANEXA Nr. IB

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata, ROMAN LUCREȚIA, CNP -
 având adresa de comunicare în localitatea IASI, str. ALEX. G. BUL. nr. 7 bl. D1,
 sc. E. et. 2, ap. 25, județul/sectorul (IASI), codul poștal 70021, e-mail
 tel. 0746/914564, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,50 (ha), la prețul
 de 14550 (lei); aproximativ cinci mii cinci zeci

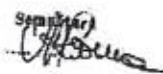
Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificație	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință	Obs.
	Orăș./Comuna/Județul	Suprafața (ha)	Nume nr. cadastral	Număr de acte funciare	Număr-terță/lot	Număr parcelă		
Se completează de către vânzător	VASLU	0,50	840868408	57		684/10	ARABIL	Sos. BAC
Verificat primărie								

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 285/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împunernic
ROMAN LUCREȚIA
 (numele și prenumele în clar)

Semnătură


Data 02.07.2021

Comparabila C

Formular pentru persoane fizice

ANEXA Nr. 1B

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

3794/18.01.2011

Subs(ri)natul/Subsemnata: SIMIONESCU VASILE CNP
 având adresa de comunicare în: localitatea VASILEU, str. HOLUBAT nr. 4, bl.
 sc. et. județul/sectorul VASILEU codul poștal e-mail
 tel.
 Subs(ri)natul/Subsemnata: SIMIONESCU MARCELA CNP
 având adresa de comunicare în: localitatea VASILEU, str. HOLUBAT nr. 4, bl.
 sc. et. județul/sectorul VASILEU codul poștal e-mail
 tel.
 vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1878 (m²), la prețul
 de 6000 (lei) 6000 lei.

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință	Obs.
	Orașul/Comuna/Județul	Suprafața (ha)	Număr cadastral	Număr de carte funciară	Număr tarla/lot	Număr parcelă		
Se completează de către vânzător	VASILEU	1,878	2598	7118	12	175/254	ARABIL	Ref. R1003A
Verificat primărie								

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,

SIMIONESCU VASILE
 (nume și prenume în clar)

Semnătură [semnătură]

Vânzător/Împuternicit,

SIMIONESCU MARCELA
 (nume și prenume în clar)

Semnătură [semnătură]

Data 18.01.2011



Comparabila D

Formular pentru persoane fizice

ANEXA Nr. 1B

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata: GĂRABCI ION CNP 7.09.1999
 având adresa de comunicare în: localitatea VASLUI, str. St. Părintească nr. 4A
 sc. 1A, et. 1A județul/sectorul VASLUI, codul poștal 220000, e-mail ...
 tel. 074231279

Subsemnatul/Subsemnata: LIȘU ELENA CNP ...
 având adresa de comunicare în: localitatea VASLUI, str. SCOLI nr. 136
 sc. 1A, et. 1A județul/sectorul VASLUI, codul poștal 220000, e-mail ...
 tel. 074231279

Subsemnatul/Subsemnata: MONICESCU DANIELA CNP ...
 având adresa de comunicare în: localitatea VASLUI, str. VICTORIEI nr. 73
 sc. 1A, et. 1A județul/sectorul VASLUI, codul poștal 220000, e-mail ...
 tel. 074231279

având teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 10.000 (ha), la prețul de 10.000 (lei).

Condițiile de vânzare sunt unificabile.

Data privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință	Obs.
	Orasul/Comuna/Județul	Suprafață (ha)	Număr cadastral	Număr de carte funciară	Număr tarla/lot	Număr parcelă		
Se completează de către vânzător	VASLUI	033.90	71671	71671	93	418/1	Ag. 1	
Verificat primărie								

Conștient că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/impotrănit,
GĂRABCI ION
 (numele și prenumele în clar)

Semnătură [Semnătură]

Vânzător/impotrănit,
LIȘU ELENA
 (numele și prenumele în clar)

Semnătură [Semnătură]

Vânzător/impotrănit,
MONICESCU DANIELA
 (numele și prenumele în clar)

Semnătură [Semnătură]

Data 20.12.2020

Formular pentru persoane fizice

ANEXA Nr. 1D

COMUNICARE DE ACCEPTARE
a ofertei de vânzare

Județul/localitatea (*)	Vaslui	Nr. unie de înregistrare a comunicării de acceptare din Registrul de evidență	179
Primăria (*)	MUNICIPIUL VASLUI	din ... 04 ... 01 ... 2021 ...	2021
Numele și prenumele funcționarului primăriei care primește cererea (*)	IVANCIU IUSTIN	Semnătura funcționarului care primește oferta de vânzare (*)	Roua

Stimate domnule Primar,

1. (*) Subsemnatul/Subsemnata MOSNEAGU ANDREI-DAN
CNP ... în calitate de CUMPARATOR identificat/identificată cu ...
seria VS nr. 230302, data și locul nașterii VASLUI, localitatea VASLUI,
Județul/Județele VASLUI - ROMANIA

2. (*) cu domiciliul în: localitatea VASLUI, str. VASILE ALECSANDRI
nr. 138, sc. 5, et. 2, ap. 12, Județul/sectorul VASLUI, codul poștal ..., țara ROMANIA, telefon
nr. 0742272555, fax ..., e-mail ..., cetățenia ROMANA, st. cea civilă
NECASAT/CĂSĂTORIT

prin prezenta îmi exprim intenția fermă de cumpărare și accept oferta de vânzare pentru
terenul agricol extravilan în suprafață de ... ha, identificat cu număr cadastral ... înscris
în cartea funciara nr. ... a localității VASLUI, și așigurat în data de ...
la sediul Primăriei ...

Prețul oferit pentru cumpărare este de 10.000 (ZECE MII LEI) lei. (Prețul se va scrie în cifre și litere.)

În susținerea comunicării de acceptare și a calității de preceptor, depun următoarele acte
doveditoare:

1.
2.
3.



Sunt de acord ca datele din comunicarea de acceptare a ofertei de vânzare și din documentele anexate să fie introduse în bazele de date care se organizează în temeiul Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării - cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale de dețineri în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările ulterioare, cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, cu modificările și completările ulterioare.

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Preceptor potențial cumpărător/impunemitor,
MOSNEAGU ANA-MEI - DAN
(numele și prenumele în clar)

Semnătura.....

Data 04.01.2020

Documentele de proprietate, cadastru

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

BIROUL PATRIMONIULUI

Nr.37320/09.06.2020

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

Prin prezenta, vă transmitem actele de proprietate pentru o serie de imobile aparținând domeniului privat al municipiului Vaslui, pentru care solicităm întocmirea raportului de evaluare a proprietății imobiliare, în vederea înscrierii acestor imobile în evidențele contabile și financiare ale municipiului Vaslui.

Cu respect,

PRIMAR,
Ing. Vasile Pavel



SECRETAR,
Jrs. Eduard Lăcătușu

Șef Serviciul Cadastru, Agricultură,
Ing. Amărieșei Cătălin

Int. Rep.
Cogn. Hic Gius



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 30

privind atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Vaslui a unor imobile
(terenuri și construcții)

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VASLUI,

Având în vedere :

- referatul Primarului Municipiului Vaslui cu nr. 25818/2020;
- raportul Biroului Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Vaslui cu nr. 25819/2020;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Vaslui,
- prevederile Legii nr.7/1996 actualizată a cadastrului și publicității imobiliare, coroborată cu Ordinul nr.700/2014 pentru aprobarea Regulamentului de întocmire al documentațiilor cadastrale și ale art.888 Cod Civil,

În baza prevederilor art. 129 alin. 2 lit. "e", art. 139 alin. 3 lit. "g" și art. 357 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – Se atestă apartenența la domeniul privat al municipiului Vaslui a bunurilor imobile evidențiate în Anexa nr.1, din prezenta hotărâre.

Art.2. – Duceră 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.

Câte un exemplar se va comunica:

- Prefectului Județului Vaslui;
- Primarului Municipiului Vaslui;
- Biroului Contabilitate;
- Biroului Patrimoniu.

Președinte de ședință
Consilier,
Ing. Neacșu Daniel



Vaslui – 30.04.2020

Contrasemnează
Secretar,
Jrs. Lăcătușu Eduard

Anexa 1 la H.C.L. nr. 30/30.04.2020

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

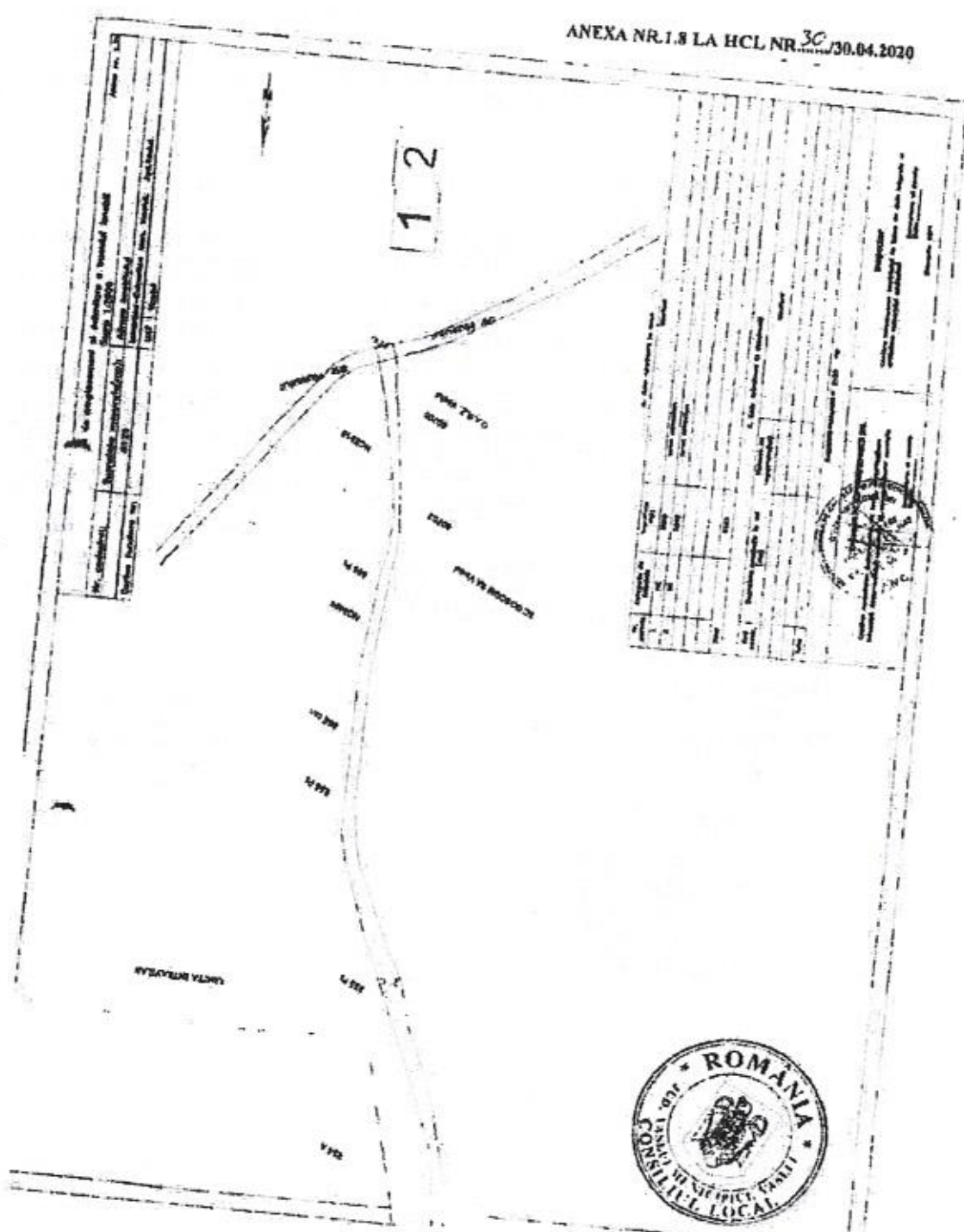
Nr. crt.	Denumire bun imobil	Suprafață	Adresa	Observații
01.	Construcție și teren	SC=179 mp teren cota indiviză=32 mp	Str.Ștefan cel Mare, bl. 434, sc. B, parter	Anexa 1.1.
02.	Construcție și teren	SC=45 mp teren cota indiviză=9 mp	Str.Ștefan cel Mare, bl. 435, sc. A, parter	Anexa 1.2.
03.	Construcție și teren	SC=51 mp teren cota indiviză=11 mp	Str.Ștefan cel Mare, bl. 316, sc. B, parter	Anexa 1.3.
04.	Construcție și teren	SC=32 mp teren cota indiviză=6 mp	Str.Ștefan cel Mare, bl. 316, sc. A, parter	Anexa 1.4.
05.	Construcție și teren	SC=39 mp teren cota indiviză=7 mp	Str.Traian, bl. 236, sc. B, parter	Anexa 1.5.
06.	Construcție și teren	SC parter=73 mp SC etaj=88 mp teren cota indiviză=73 mp	Str.M.Kogălniceanu, nr.4, ap.1	Anexa 1.6.
07.	Teren	4880 mp	Str.Podul Înalt, nr.2A	Anexa 1.7.
08.	HC 1485	Tronson I=8125 mp Tronson II=6612 mp Tronson III=6800 mp		Anexa 1.8.

Președinte de secțiune
Consilier,
Ing. Neacșu Daniel



Contrasemnează
Secretar,
Jrs. Lăcătușu Eduard





Plan de amenajare a terenului în vederea construirii unei clădiri		Scara 1:2000
Mr. solicitant:	Societate comercială	
Adresa:	400000 Vaslui	
Destinația terenului:	1123	
Suprafața terenului:	1000	

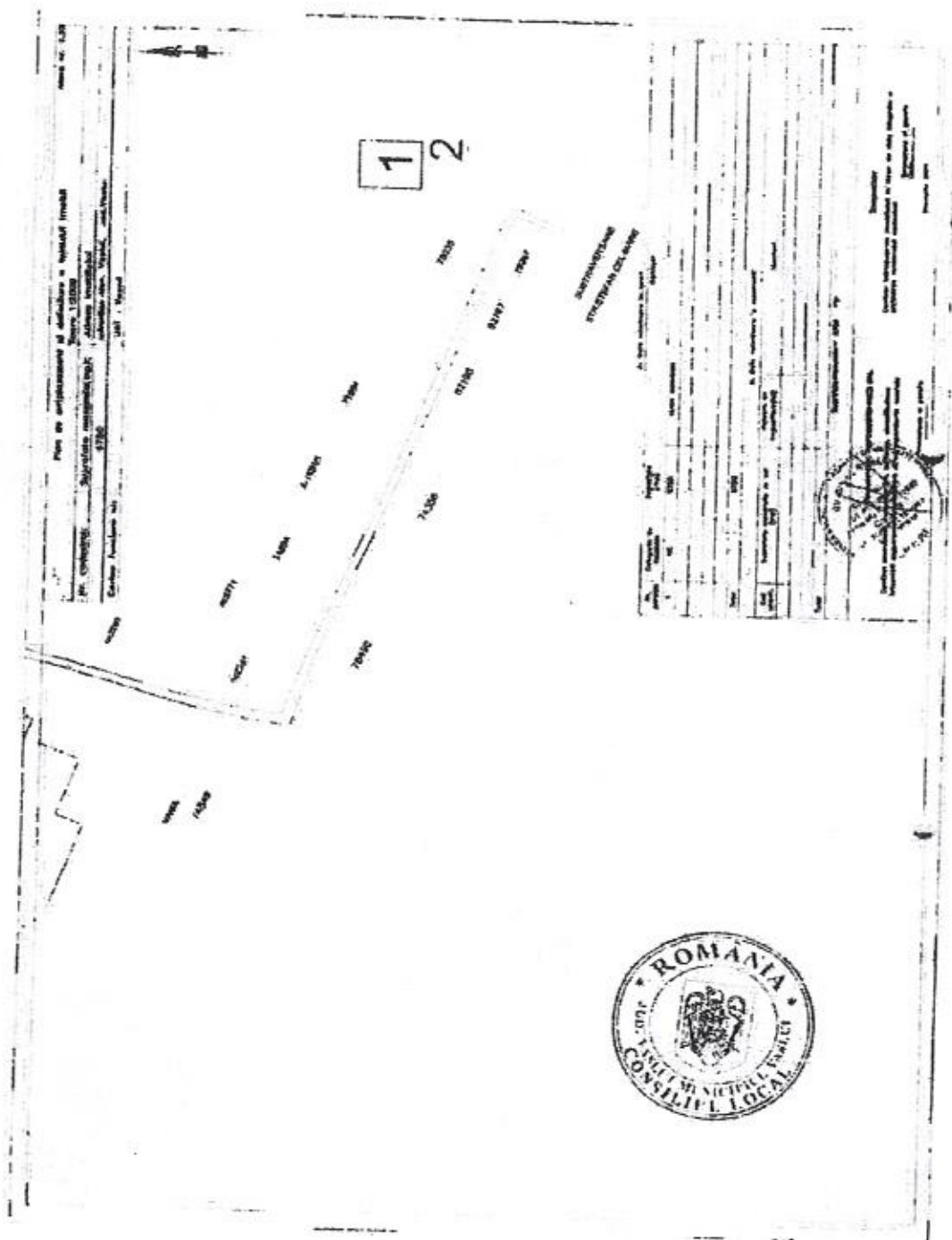


1

2

Observații: 1. Terenul este în posesia societății comerciale. 2. Terenul este în posesia societății comerciale. 3. Terenul este în posesia societății comerciale.	Observații: 4. Terenul este în posesia societății comerciale. 5. Terenul este în posesia societății comerciale. 6. Terenul este în posesia societății comerciale.
---	---







PRIMĂRIA VASLUI

INREGISTRAT

LA NR.

ZIUA

LUNA

ANUL

ANEXA NR.4 LA HCL nr. 92 / 27.05.2021

Tehnocont
Expert

SC TEHNOCONT EXPERT SRL

România, județul Vaslui, municipiul Vaslui, str. 13 Septembrie, nr. 27, cod poștal 730040
R.C.: 137/66/2000, CUI: RO 12859730, cod CAEN 7022, tel. 0745.005.564, 0770.361.677
fax: 0335.409.618, E_mail: office@tehnocant.ro, web site: www.tehnocant.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. Decabal F.N., Jud. Vaslui
Proprietar: Domeniul privat al MUNICIPIULUI VASLUI
Solicitant: MUNICIPIUL VASLUI
Utilizator desemnat: MUNICIPIUL VASLUI
Număr înregistrare Raport: VS_25_PMV / 14.04.2021

Filip Gabriel
O = SC TEHNOCONT EXPERT SRL
T = Administrator
14/04/2021 13:21:47 UTC+02



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

REPREZENTARI JUDETENE SC TEHNOCONT EXPERT SRL:

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



Către:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI VASLUI,
în calitate de Client și 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 delibérat 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
Membrii Corporativ ANEVAR



Cuprins

SINTEZA	4
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI	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. DECIERIE AMPLASAMENT	11
5. DECIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	11
6. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE	11
7. ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTAȚILE CURENTE	11
8. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	12
9. Analiza cererii - Temperarea cererii pentru terenuri:	12
ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	15
III. EVALUARE	16
ABORDAREA PRIN PIATA:	16
IV. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	17
V. ANEXE	17
LOCALIZARE PROPRIETATE SUBIECT:	18
LOCALIZARE COMPARABILE:	19
FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII	20
ANEXE DE CALCUL	21
DATE DESPRE TRANZACȚII ȘI COTAȚII CU TERENURI ÎN ZONĂ	23
DOCUMENTELE DE PROPRIETATE, CADASTRU	27



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 4.073 mp conform măsurători, 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. Decebal F.N., Jud. Vaslui,
Cartier	Zona mediană, zona Kaufland
Cod poștal	730225
Ipoteze speciale	Documentele de proprietate prezentate în copie se considera conforme cu originalele.
Data inspecției	14.04.2021; inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, în prezenta reprezentantului proprietarului.
Data evaluării	14.04.2021
Curs de schimb	1 EURO = 4,9225 LEI, afișat BNR la data de referință evaluare
Data finalizare raport	1.04.2021
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	207.700 Eur, echivalent a 1.022.403 Lei, respectiv 51 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 legitimație nr. 12539, Expert Tehnic Judiciar autorizat de Ministerul Justiției, în specialitățile Construcții civile, industriale și agricole și Evaluarea proprietății imobiliare, autorizație nr. 9770 Seria 3561. Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale. Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva pentru bunul mobil care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare. Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate. Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu standardele in vigoare in prezent. Astfel, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute până la data prezentului raport, evaluatorul certifică următoarele:

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

2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridică: **MUNICIPIUL VASLUI**
Sediu/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 4.073 mp conform măsurătorii, 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: 730225

Identificare cadastrală: -

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: 14.04.2021; inspecția s-a realizat de Evaluator Autorizat Gabriel Filip, în prezenta reprezentantului clientului.

Data evaluării: 14.04.2021

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 14.04.2021.

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 acorda 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:

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

Urbanism:

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

Structura

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

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul 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. Declarația 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 juridică

Au fost prezentate următoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

- 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.

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

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În evaluarea imobilului subiect nu au fost 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 învățământ: amplasate la distanta mică;
- Unitati medicale: amplasate la distanta mică;
- Sedii de banci: amplasate la distanta mică;
- Muzee: amplasate la distanta mică;
- Institutii de cult: amplasate la distanta mică;
- Parcuri: amplasat la distanta mică;
- Lacuri: - Nu este cazul

Utilitati:

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

Artere de circulație:

- Auto: Str. Decebal. Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu circulația pe ambele sensuri și câte o bandă (sau două) de circulație pe fiecare sens.
- Magistrale metrou: nu este cazul
- Trasee suprafata: nu este cazul
- Stație 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 in zona mediană a localitatii;
- Zona este mixta preponderent rezidențială da și parțial comercială, formata din locuințe colective și spații comerciale.
- Strada Decebal este o strada amenajată, cu circulatia in ambele sensuri si cate două benzi de circulatie pe sens.
- Amplasamentul este liber.
- Amplasament este favorabil și atractiv, datorită accesului facil și suprafeței generoase, în vederea dezvoltării unor proprietăți comerciale / edilitare.

5. Decrierea proprietatii imobiliare

Descrierea terenului:

Date generale

- Teren intravilan cu suprafata de 4073 mp conform măsurători, neidentificat cu număr cadastral ;
- Forma terenului: poligonală;
- Raportul laturilor: nefavorabil;
- Înclinare: plan
- Tip drum de acces: din domeniul public - strada Decebal, strada asfaltată cu circulatia in ambele sensuri cu două benzi de mers pe sens;
- Vecinatati: Kaufland.

Utilități

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

Acces

- Accesul la proprietate se face din domeniul public - strada Decebal.

Descrierea constructiilor

- Nu este cazul.

6. Date privind impozitele si taxe

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al municipiului Vaslui, impozitele pe clădirile de tip nerezidențial aparținând persoanelor fizice sau juridice sunt aplicate in functie de valoarea de impozitare estimată de un evaluator autorizat iar terenurile conform încadrarea zonală.

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

Pe piata imobilara locala, sunt vizate imobilele logistice atat pentru scop de tranzactii cat si pentru utilizarea proprie. In prezent piata este într-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari precum și a recentelor perturbări generate de pandemia din primul semestru al anului 2020, ale căre consecințe nu sunt însă momentan cuantificate. Se poate considera ca piata amplasamentelor similare este în usoara creștere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate similară și care nu au fost marcate de evenimentetecare 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 cluda 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 (ANCP) a publicat statisticile pentru toate tipurile de tranzacții din luna aprilie 2020. În ansamblu, piața a scăzut cu 20% față de aprilie 2019:

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

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

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

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

Analiza cererii - Temperarea cererii pentru terenuri:

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

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

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

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

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor juridice.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este extrem de redusă.

Estimăm ca proprietatea subiect are o lichiditate bună.



Analiza ofertei competitive:

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

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

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 60 și 100 Euro/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea, suprafața, utilități și facilitățile prezente.

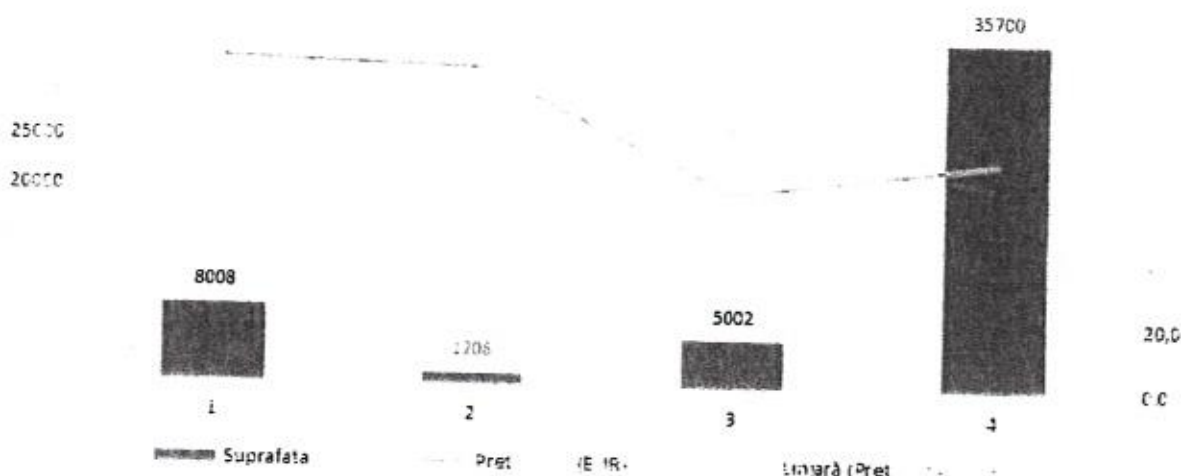
CMBU	Zona	Pret (EUR)	Suprafata (mp)	Pret unitar (EUR/mp)
Comercial / Edilitar	Soseaua Stefan cel Mare , vis a vis de Vastex	800.800	8008	100,0
Comercial / Edilitar	Soseaua Nationala, vis a vis de Rodav	118.384	1208	98,0
Comercial / Edilitar	str. Decebal	300.000	5002	60,0
Comercial / Edilitar	str. Decebal	2.499.000	35700	70,0

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDcZVuL.html#b3cab46197>

<https://www.olx.ro/oferta/terenuri-in-municipiul-vaslui-IDbsnh9.html#b3cab46197>

<https://www.olx.ro/oferta/teren-str-decebal5000m-IDcUkXE.html#88b4791972>

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDevNrL.html#88b4791972>



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 sau edilitare) situat în zona mediană a municipiului Vaslui, acestea au prețuri cuprinse între 60 și 100 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:

- permis 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 piata este:

207.700 Eur, echivalent a 1.022.403 Lei, respectiv 51 EUR/mp

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

IV. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

Valoarea de piață:

207.700 Eur, echivalent a 1.022.403 Lei, respectiv 51 EUR/mp

Valoarea prezentată nu include TVA.

SC TEHNOCONT EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR

Gabriel Filip
Membru Titular ANEVAR

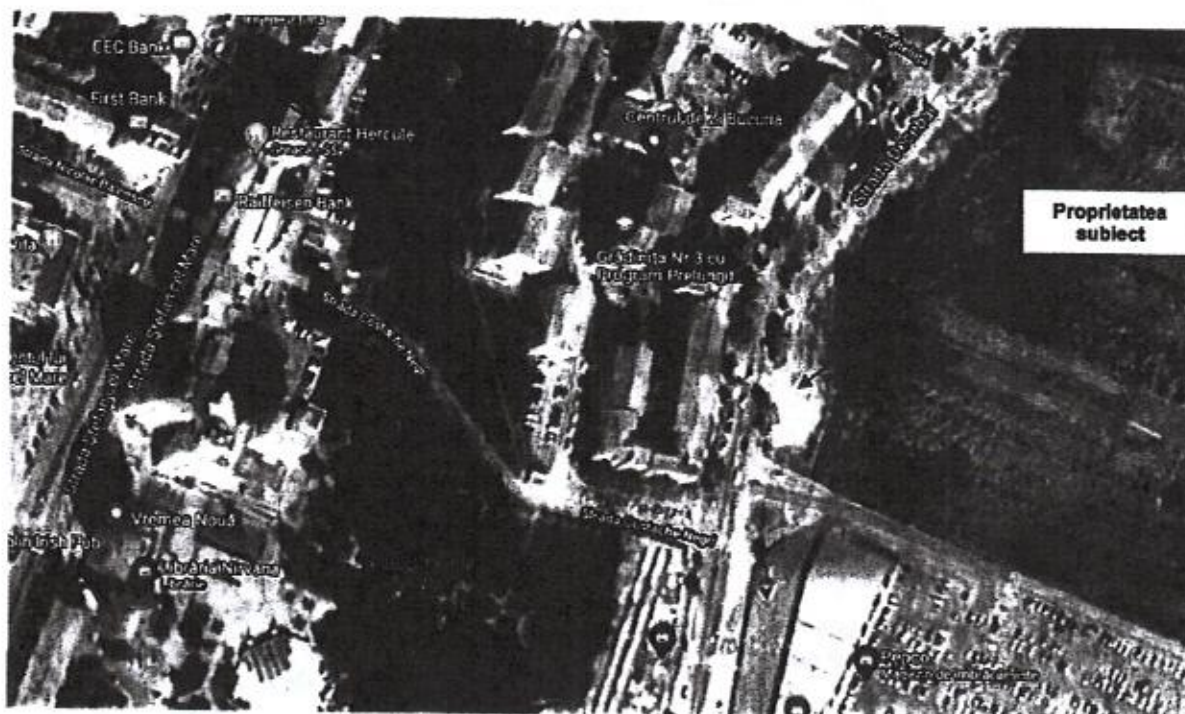
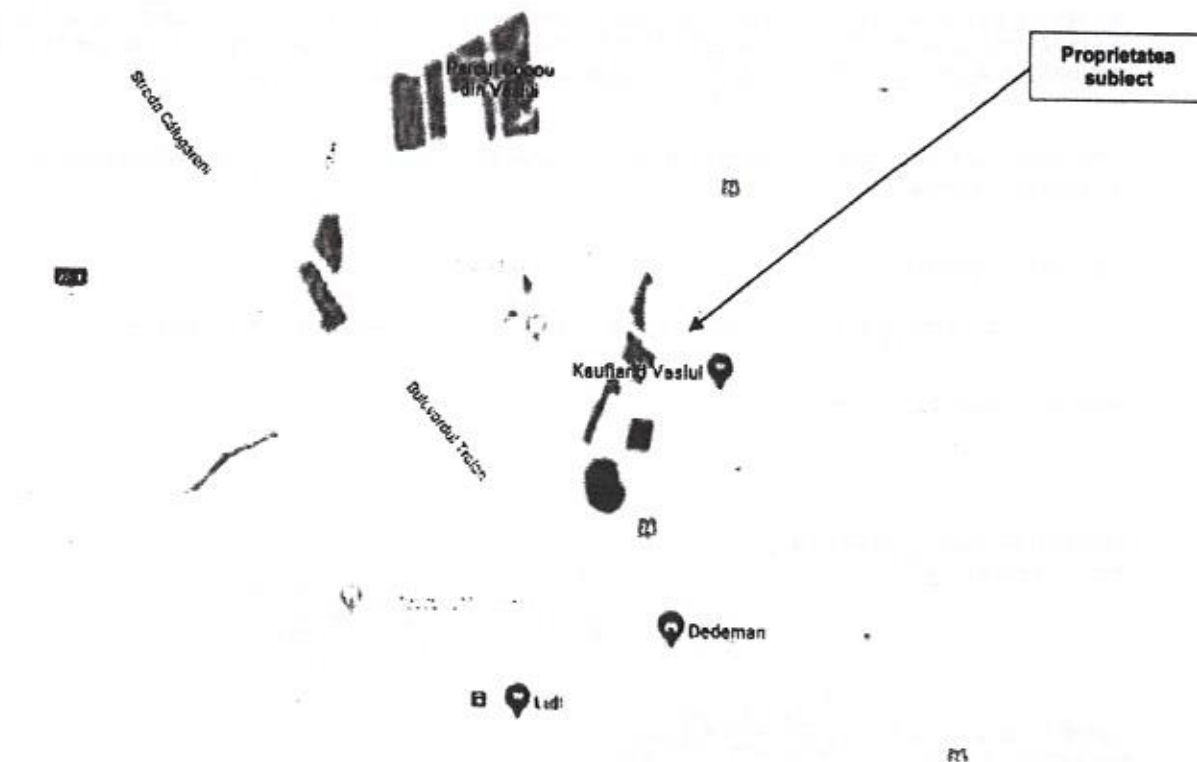


V. ANEXE

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



Localizare proprietate subiect:

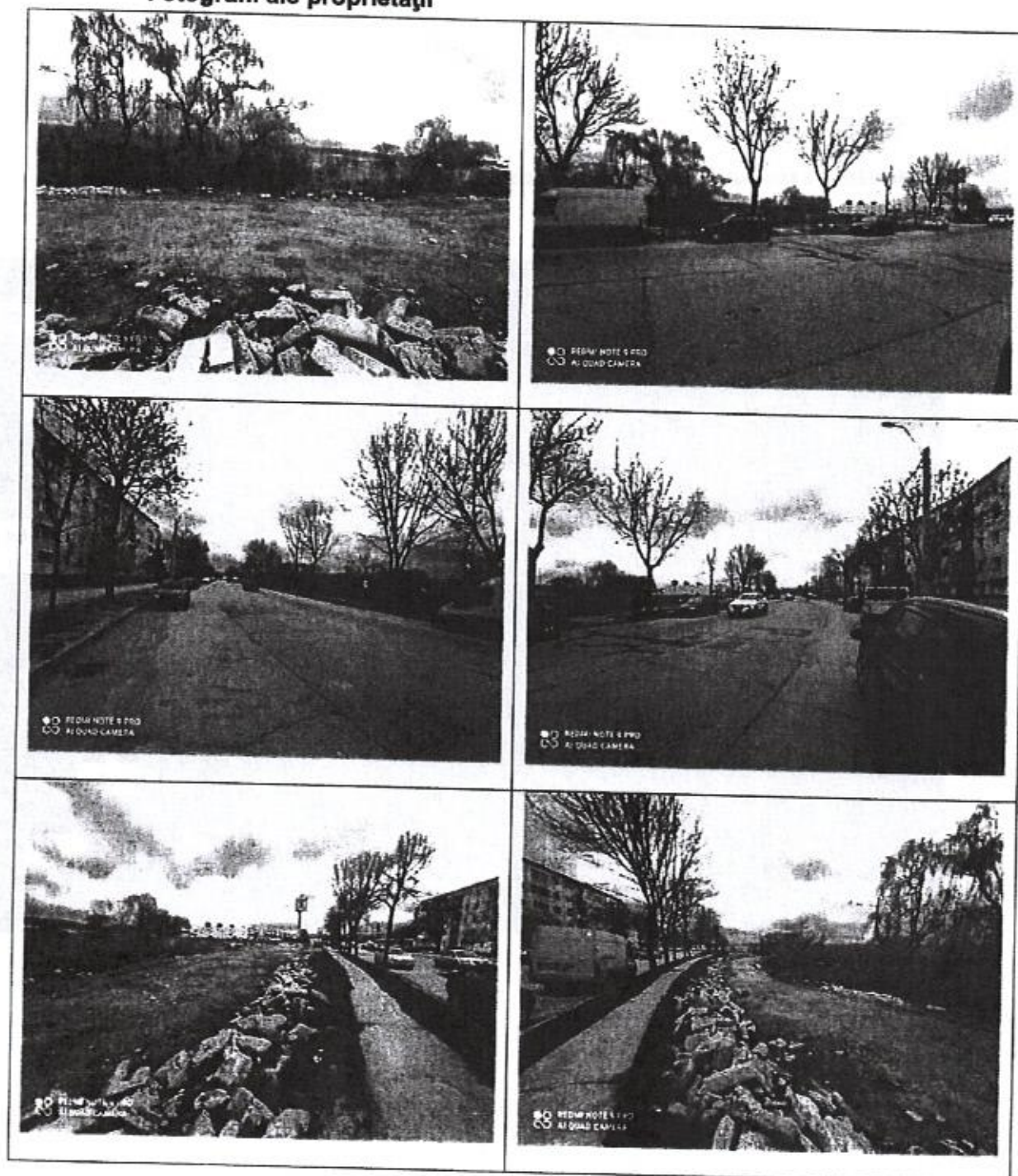


Localizare comparabile:

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)	4.073	8.008	1.208	5.002	35.700
Elemente specifice tranzacției						
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		100,0	98,0	60,0	70,0
	Tip pret		oferta	oferta	oferta	oferta
	Cuanta ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-10,00	-9,80	-6,00	-7,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		90,00	88,20	54,0	63,00
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		90,00	88,20	53,98	63,00
3	Restricții utilizare / reglementare urbanistică	similar	similar	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		90,00	88,20	53,98	63,00
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		90,00	88,20	53,98	63,00
5	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		90,00	88,20	53,98	63,00
6	Condiții ale pieței	14 aprilie 2021	14 aprilie 2021	14 aprilie 2021	14 aprilie 2021	14 aprilie 2021
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		90,00	88,20	53,98	63,00
Elemente specifice proprietății						
7	Localizare	Mun. Vashui, str. Decabal F.N., Jud. Vaslui	Soseaua Stefan cel Mare, via a vis de Vastex	Soseaua Nationala, vis a vis de Rodav	str. Decabal	str. Decabal
	Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie mai buna	locatie similara	locatie similara
	Cuanta ajustare %		-25%	-25%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-22,50	-22,05	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		67,50	66,15	53,98	63,00
Caracteristici fizice						
8	Suprafata (mp)	4.073	8.008	1.208	5.002	35.700
	Valoarea ajustare %		0%	-5%	0%	5%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	-3,31	0,00	3,15
9	Destinația (utilizarea terenului)	Comercial / Edilitar	Comercial / Edilitar	Comercial / Edilitar	Comercial / Edilitar	Comercial / Edilitar
	Cuanta ajustare %		0%	0%	5%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	2,70	0,00
10	Acces	Asfaltat	similar	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
11	Topografie	Plan	similar	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuanta 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
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
13	Deschidere (front) stradal	Raport latimi nefavorabil	similar	similar	similar	similar
	Cuanta ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		-6,75	-6,62	-5,40	-6,30
	Total ajustare caracteristici fizice %		-10%	-15%	-5%	-5%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		-6,75	-9,92	-2,70	-3,15
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		60,75	56,23	51,28	59,85
15	Chelt. aducere la stadiul de teren construit / imbunatatiri	nu	nu	nu	nu	nu
	Cuanta ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuanta ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		60,75	56,23	51,28	59,85
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			29,3	32,0	8,1	9,5
Ajustare totala procent. absoluta (%)			33%	36%	15%	15%
Numar de ajustari			2	3	2	2
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			C			
VALOAREA PROPUȘA (Euro/mp) - rotund			51 € / mp		4,9225 lei/euro	
VALOAREA DE PIATĂ			207,760 €	echivalent cu	1.021.403 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 discuțiilor telefonice cu proprietarii, s-a constatat că aceștia sunt dispuși să negocieze. Valoarea ajustării a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la mărja 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: Soseaua Ștefan cel Mare, vis a vis de Văstîr	B: Soseaua Națională, vis a vis de Ră	C: str. Decobal	D: str. Decobal
Locație comparabilă vs. locație subiect:	A: mai bună	B: mai bună	C: similară
Ajustările aplicate pentru localizare:	pt. A: -25%	pt. B: -25%	pt. C: 0%
			si pt. D: 0%

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 ca diferență 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, cu suprafața mai mică, este ajustată cu -5%

Comparabila C, nu necesită ajustări.

Comparabila D, cu suprafața mai mare, o ajustăm cu 5%

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

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

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

Destinația terenului D (Comercial / Edilitară) 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 ca au CMBU diferită. Se fac ajustări pentru acest element, ținând cont de diferența în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății de evaluat.

Ajustări pentru acces

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

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

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

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

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

Ajustări pentru topografie

Amplasamentul comparabilei A este - similar - 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 ca diferență 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 o deschidere mai mare decât cea a proprietății subiect, se aplică o ajustare de: -10%.

Pentru comparabila B, deoarece are o deschidere mai mare decât cea a proprietății evaluate, se aplică o ajustare de: -10%.

Pentru comparabila C, deoarece are o deschidere mai mare decât cea a proprietății subiect, se aplică o ajustare de: -10%.

Pentru comparabila D, deoarece are o deschidere mai mare decât cea a proprietății evaluate, se aplică o ajustare de: -10%.

Ajustările ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență 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 construibil

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 ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit pt un imobil cu amenajări diferite de cele ale prop. subiect.

Date despre tranzacții și cotații cu terenuri în zonă

Comparabila A - <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDcZVuL.html#88b4791972>



Postat 18 martie 2021

Teren intravilan

100 € Preț este negociabil

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 8 008 m²

Descriere

Vand teren in Vaslui, Soseaua Stefan cel Mare , vis a vis de Vastex [Textila] .

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

Se vinde in suprafata totala sau in doua loturi!

Pretul este 100€ / mp.

Telefon proprietar 0720307301

Vanzator



Alice

Am multe anunturi ale acestui vanzator

072 030 7301

Trimite mesaj

Localizare

Vaslui,
Vaslui



Vizualizări: 4734

ID 192073399

RAPORTEAZĂ



Comparabila B - <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-in-municipiul-vaslui-IDbsnh9.html#4fa2ca1a76>



Postat 12 aprilie 2021

Teren in municipiul Vaslui

97 € Prețu e negociabil

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1 000 m²

Descriere

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

Pe teren este o casa batraneasca

Pretul este de 97 euro/mp

Vanzator



Ionut

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0741 402 135

Trimite mesaj

Localizare

Vaslui,
Vaslui



Vizualizări: 4644

ID: 169302355

RAPORTEAZĂ

Comparabila C - <https://www.olx.ro/oferta/teren-str-decebal5000m-1DeUkXE.html#88b4791972>

Postat: 12 februarie 2021

Teren str, Decebal(5000m)

300 000 €

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 5 002 m²

Descriere

Vand teren intravilan situat in municipiul Vaslui, str. Decebal, in vecinatatea magazinului Kaufland, vis-a-vis de baza sportiva Viitorul.

Vizualizări: 3374

ID: 190742978

RAPORTEAZĂ

Vanzator



Gabriela

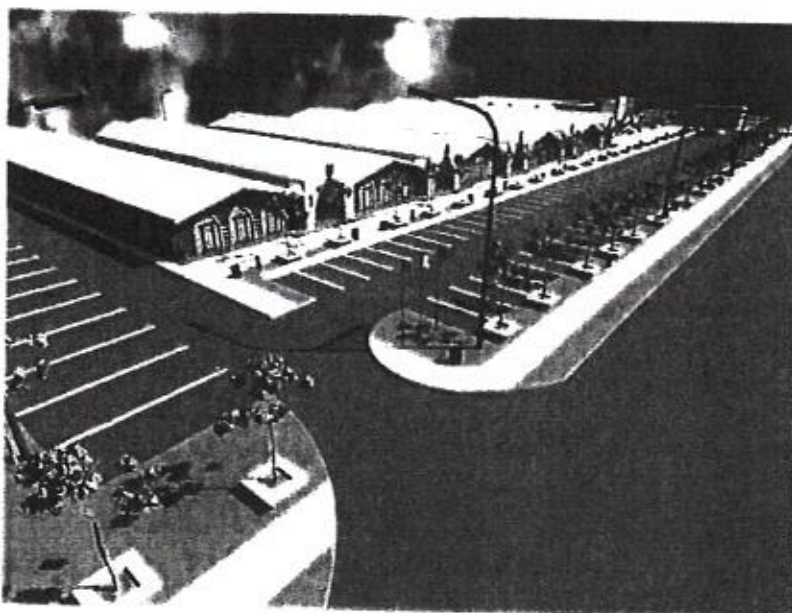
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Localizare

📍 Vaslui,
Vaslui



Comparabila D - <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDevNrL.html#88b4791972>



Vanzator



Paul

2018 07/04/2018

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0744 569 629

Loc de intalnire

📍 Vaslui, Judet Vaslui



Vand teren intravilan

70 €



PROMOVEAZA ANUNTUL



ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Agentie**

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **35 700 m²**

Descriere

Vând 35700 mp teren intravilan strada Decebal lângă noul bazar , proxima.
Vecin cu Omv , Interex

📞 Adaugat de pe telefon La 16:30, 5 februarie 2021

Vizualizări: **521**

Numar anunt: **214685277**

Documentele de proprietate, cadastru

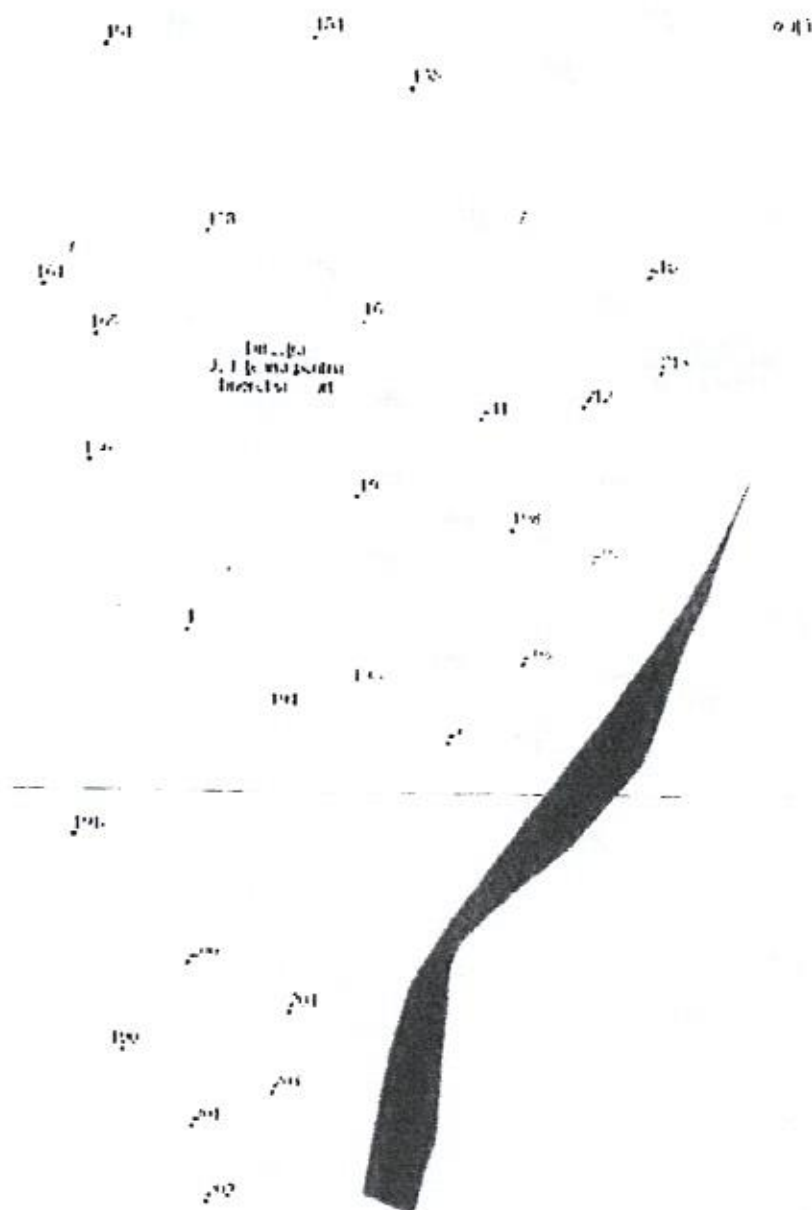
ANEXA 1.1 LA HCL NR...../15.04.2021



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Str. Decebal



Plan de incadrare str. Decebal



Plan de incadrare str. Decebal

