ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
MUNICIPIUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 163
privind acordarea dreptului de superficie asupra terenului în suprafață de 32 mp, situat în strada Traian FN, municipiul Vaslui, județul Vaslui, în favoarea SC Mario Costelini SRL

Consiliul Local al Municipiului Vaslui
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere :

- ✓ adresa nr. 108607/01.09.2021 a SC Mario Costelini SRL Vaslui;
- ✓ referatul de aprobare nr.124915/22.10.2021 al Primarului municipiului Vaslui;
- ✓ raportul nr. 124916/22.10.2021 al Biroului Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Vaslui;
- ✓ raportul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al municipiului Vaslui;
- ✓ HCL nr.51/2020 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Vaslui a unor imobile(terenuri și construcții);
- ✓ prevederile art. 693 alin (1) și (2) și ale art.694 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ prevederile art.17 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă constituirea dreptului de superficie asupra terenului în suprafață de 32 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Vaslui, situat în str. Traian, înscris în Carte Funciară nr.83445 Vaslui cu NC 83445, în favoarea SC Mario Costelini SRL Vaslui, evidențiat în Anexa nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă valoarea prestației anuale în cuantum de **1.028,48 lei**, stabilită în baza raportului de evaluare, ce constituie Anexa nr.2 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Dreptul de superficie prevăzut la art.1 din prezenta, se constituie pe o perioadă de 10 (zece) ani.

Art.4. Dreptul de superficie se intabulează în Cartea Funciară nr.83445 Vaslui, de către titularul dreptului de superficie.

Art.5. Cheltuielile aferente constituirii dreptului de superficie și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de beneficiarul dreptului de superficie.

Art.6. Se împuternicește Primarul municipiului Vaslui să semneze contractul de superficie ce se va încheia între municipiul Vaslui și SC Mario Costelini SRL Vaslui.

Art.7. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Biroului Patrimoniului, Serviciului Cadastru, Agricultură și Serviciului Finanțe Publice Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului.

Art.8. Hotărârea intră în vigoare conform art.199 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Câte un exemplar se va comunica:

- ✓ Instituției Prefectului- județul Vaslui;
- ✓ Primarului municipiului Vaslui;
- ✓ Biroului Contabilitate;
- ✓ Serviciului Finanțe Publice Locale;
- ✓ Biroului Patrimoniu;
- ✓ SC Mario Costelini SRL Vaslui

Vaslui, 28.10.2021

Președinte de ședință,
Consilier,
Ec. Chirica Dragoș - Andrei

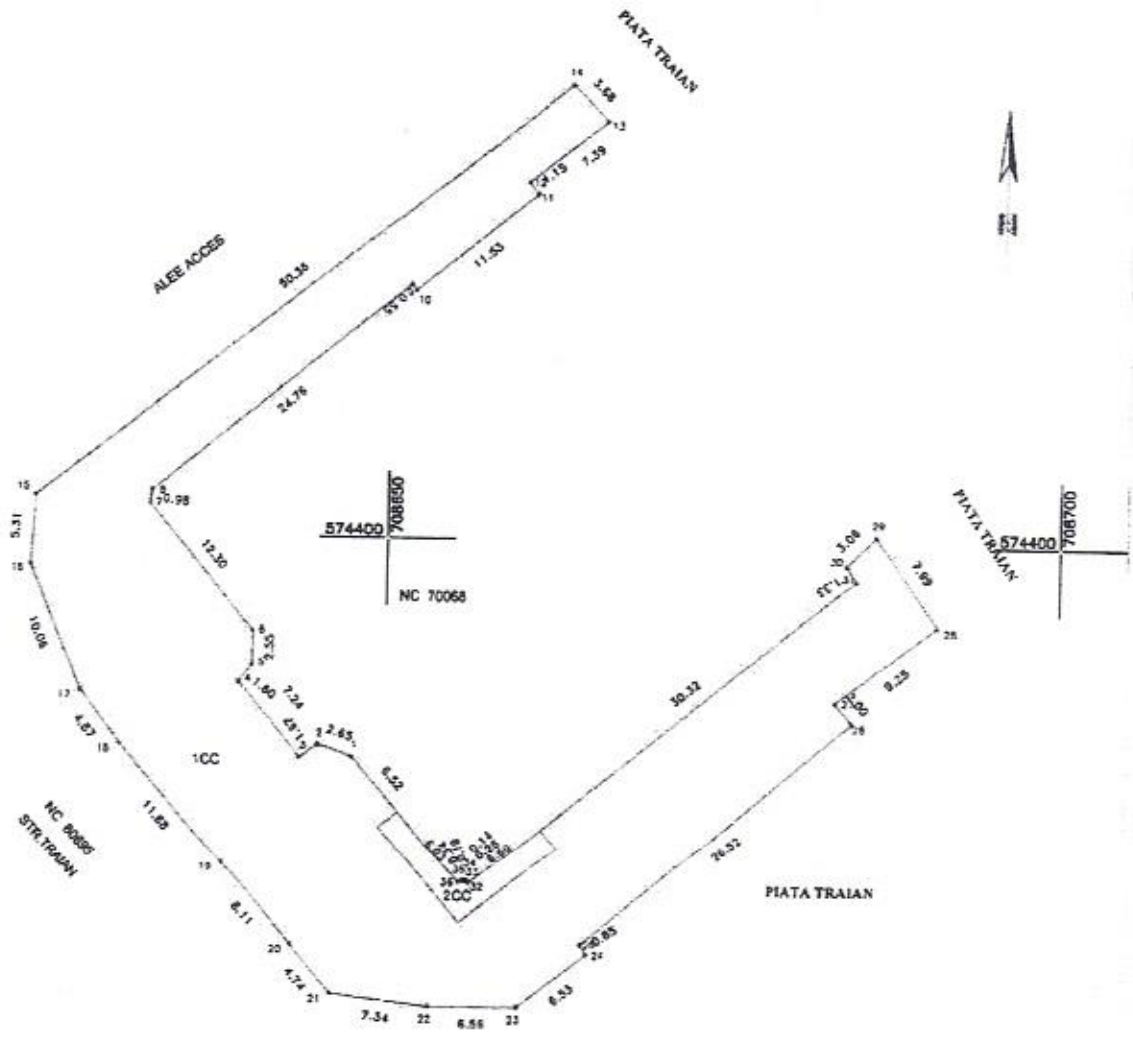
Contrasemnează,
Secretar,
Jrs. Eduard Lăcătușu

Anexa 1 LA HCL NR. 163/28.10.2020

Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil

Scara 1:200

Nr. cadastral:	Suprafata masurata(mp):	Adresa imobilului	
83445	1099	Intravilan Vaslui, Str. Traian Nr. FN, Jud. Vaslui	
Cartea funciara nr:	83445	UAT	Vaslui



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	1067	teren intravilan
2	CC	32	teren intravilan
Total		1099	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiuni
Total			

Suprafata masurata = 1099 mp
Suprafata acte = 1099 mp

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestaia

Semnatura si parafa
Data.....

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa
Data.....

Sterma BCPI

ROMÂNIA JUD. VASLUI MUNICIPIUL VASLUI CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.2 LA HCL NR. 163/28.10.2021

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
- Teren intravilan curti constructii 30 mp -

Mun.Vaslui,Piata Agroalimentara „Traian", Jud.Vaslui, NC 83445

PROPRIETAR: *MUNICIPIUL VASLUI*
CLIENT: *MUNICIPIUL VASLUI*
UTILIZATOR: *MUNICIPIUL VASLUI*

Data evaluării: **Mai 2021**
Nr. inreg. 0514/19.05.2021
Expert Evaluator : **ing. Butuc Lucian**
Membru titular ANEVAR, legitimatie nr.18132

Tel: 0753 700 856

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
- Teren intravilan curti constructii 30 mp -

Mun.Vaslui,Piata Agroalimentara „Traian", Jud.Vaslui, NC 83445

PROPRIETAR: *MUNICIPIUL VASLUI*
CLIENT: *MUNICIPIUL VASLUI*
UTILIZATOR: *MUNICIPIUL VASLUI*

Data evaluării: **Mai 2021**
Nr. inreg. 0514/19.05.2021
Expert Evaluator : **ing. Butuc Lucian**
Membru titular ANEVAR, legitimatie nr.18132

Tel: 0753 700 856

BUTUC LUCIAN
Legitimatie Nr. 18132
Valabil 2021

CUPRINS

1. TERMENI DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de către evaluator autorizat BUTUC LUCIAN, membru ANEVAR

- inginer, absolvent al Facultății de Mecanică din cadrul „Universității Gh. Asachi", Iași, promoția 2007;
- auditor energetic pentru clădiri, grd. profesional I(construcții și instalații), atestat de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice – 2013;
- **absolvent al cursului „Evaluări de bunuri imobiliare" martie-iunie 2014, organizat de ANEVAR Iași**

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator BUTUC LUCIAN în prezența reprezentantului clientului, d-l. Ionel Florin; în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos; acesta, la data elaborării prezentului raport, este evaluator autorizat, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestuia.

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieței specifice, luând în considerare "calitățile" și "defectele" care dau imobilului o poziție relativă între cele din piața sa, destinatarului revenindu-i sarcina de a stabili dacă bunul evaluat este corespunzător pentru a fi acceptat ca garanție

Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturii în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.2 Identificarea clientului și a orcăror utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv Primaria Vaslui., în calitate de Client.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport îl reprezintă evaluarea dreptului deplin de proprietate și informarea proprietarului asupra valorii probabile de piață a proprietății în vederea *închirierii*. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.4 Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară:

- **Mun.Vaslui, Piata Agroalimentara Traian, NC 83445**

- TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA CURTI CONSTRUCTII IN SUPRAFATA DE 30MP , NEINGRADIT
- Terenul face parte dintr-un lot de 1099mp pe care se afla o constructive. Terenul este acoperit cu o copertina din schelet metalic si acoperis tip prelate.

Astfel, proprietatea este integrală, dreptul asupra ei fiind deplin.

În prezentul raport este evaluat dreptul de proprietate deplin, influența altor drepturi fiind specificată prin ipoteze de lucru adecvate.

1.5 Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

> ***suma estimată pentru care un activ (sau datorie) ar putea fi schimbat/ă, 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 cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere***

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în predizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4.9267 RON ptr un EURO, valabil pentru data de 19.05.2021, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6 Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada mai 2021; data evaluării este 19.05.2021; cursul valutar valabil la această dată este 4.9267 RON pentru 1 EUR; data raportului este 19.05.2021. Inspecția s-a făcut la data de 18.05.2021

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile; cu ocazia inspectiei;
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante;
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.
- Evaluatorului i s-au pus la dispoziție toate documentele necesare stabilirii dreptului de proprietate(acte de proprietate, schite cadastrale, plan de amplasamet, extrase de carte funciară)

ROMÂNIA JUD. VASLUI MUNICIPIUL VASLUI CONSILIUL LOCAL

1.8 Natura şi sursa informaţiilor utilizate

A. Informaţii primite de la client
- informaţii certe
  - elemente şi date de identificare ale proprietăţii evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
  - scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informaţii revine integral Clientului.

B. Informaţii colectate de evaluator
- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- documente ce atestă dreptul de proprietate
- informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă şi localitate
- date privind piaţa imobiliară regională, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informaţii de la participanţi pe piaţa specifică şi din mass-media de specialitate
- date despre preţuri publicate de principalii analişti de piaţă recunoscuţi, alte analize şi opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

1.9 Ipoteze şi ipoteze speciale

A. Ipoteze

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Evaluatorul a examinat proprietatea. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţiile şi limitele parcelelor aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata în raport.
- Evaluatorul nu a avut la dispoziţie documentaţia cadastrală şi acte de proprietate asupra imobilului. Identificarea proprietăţii, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către proprietar/reprezentantul proprietarului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta locaţia, suprafeţa şi limita proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise în raport. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificate şi descrise în raport în baza inspecţiei efectuate de evaluator şi a măsurătorilor proprii efectuate asupra construcţiilor. Măsurătorile efectuate sunt doar pentru scopul evaluării şi nu ţin loc de documentaţie cadastrală. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste masuratori, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea sa legală ; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii.
- Accesul se realizează din str. Fabricii , se consideră că aceste căi de acces (fiind prevăzute în documentaţia cadastrală în mod expres cu această destinaţie) vor fi menţinute şi dupa transferul proprietăţii.
- Aspectele juridice (descrierea legală şi a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (in circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul a avut la dispoziţie acte de proprietate şi schiţe cadastrale.

- Se presupune o deţinere responsabilă şi un management competent al proprietăţii.
- Se presupune că toate studiile inginereşti puse de proprietar / destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- Se presupune că toate licenţele, autorizaţiile şi acordurile de funcţionare precum şi orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute şi reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea clădirii în interiorul limitelor şi graniţelor proprietăţii aşa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată;
- Proprietatea imobiliara apartine Municipiului Vaslui

B. Ipoteze speciale

Nu exista act de dezmembrare pentru terenul de 30mp. La momentul inspectia pe terenul supus evaluarii exista o copertina cu schelet metalic si acoperis tip prelata. Terenul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

1.10 Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părţi, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici indus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terţ a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.11 Declararea conformităţii de evaluare cu SEV

Standardele generale

- Definiţiile şi conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general).
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101) şi condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102).
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerinţelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

Standardele pentru active

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ţinut cont şi de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230) şi GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 şi cuprinde, pe lângă termenii de referinţă, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi judecăţilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicaţia asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

1.13 Riscul de garanţie

Acesta este reprezentat de apariţia unor dificultăţi de valorificare a bunului adus în garanţie.

Riscuri generale ale pieţei definite

În contextul riscurilor generale legate de continuarea tendinţei de uşoară creştere a pieţei specifice şi de limitare a creditării de către instituţiile financiare a unui segment semnificativ din potenţialii cumpărători, pentru proprietatea evaluată exista un risc diminuat datorat caracterisiticilor pieţei specifice (terenuri intravilane situate in centrul municipiilor) şi continuării trendului de evolutie în uşoară creştere a preturilor terenurilor intravilane.

Riscuri specifice ale proprietăţii în caz de vânzare

- Referitor la **„activitatea curentă şi tendinţele pieţei relevante"** – piaţa relevantă al proprietăţii evaluate, în stadiul ei actual, este mediu segmentată, dinamică în uşoară creştere
- Referitor la **„cererea anterioară, curentă şi viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară şi pentru localizare"** – până în ultima parte a anului 2008, pentru proprietăţile imobiliare similare cu cea evaluată, localizate în aceeaşi zonă (sau echivalentă), s-a manifestat o cerere în creştere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităţilor reduse de finanţare şi a creşterii costurilor cu aceasta; în prezent, cerea curentă este la un nivel mediu şi estimăm că pe termen scurt şi mediu ea va urma aceeaşi tendinţă.
- Referitor la **„cererea potenţială sau probabilă pentru alte utilizări"**, luând în considerare localizarea, precum şi solicitările pieţei, nu se pot identifica utilizări alternative.
- Referitor la **„vandabilitatea curentă a proprietăţii şi probabilitatea menţinerii acesteia"**
- Referitor la **„impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanţiei pe perioada creditului"**,– Riscuri generale ale pieţei definite – de mai sus, nu mai există şi alte riscuri
- Referitor la **„abordarea valorii a cărei indicaţie a fost adoptată şi gradul de fundamentare al acesteia cu informaţii de piaţă"** precizăm că opinia evaluatorului a fost exprimată în baza abordării prin piaţă, care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată cerinţelor finanţatorului şi condiţiilor actuale ale pieţei, bazată pe fapte de piaţă relevante şi suficiente.

Riscuri ce decurg din considerarea ipotezelor speciale

- Nu există

Concluzii

Imobilul evaluat este de natura proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan libere. Din punct de vedere al pretabilităţii ca şi garanţie bancară, proprietatea subiect este fără „restricţii deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a utilizărilor acestora", putându-se proceda la estimarea unei „valori de piaţă", utilizabile pentru scopul exprimat.

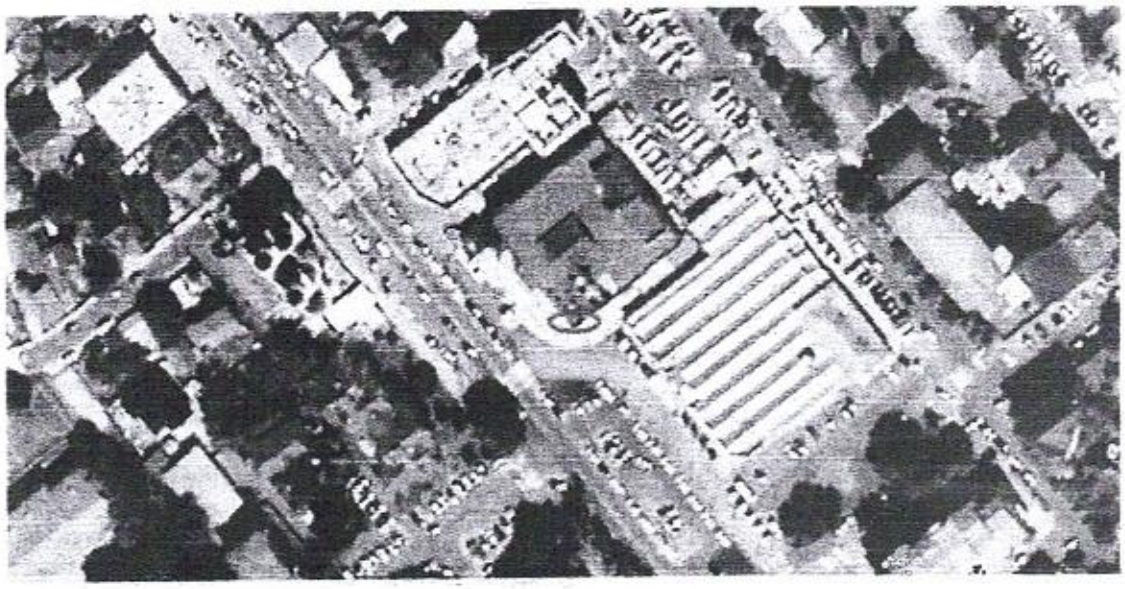
2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

- NC 83445. Nu exista act de dezmembrare.

Terenul:

La momentul inspecției(19.05.2021), proprietatea imobiliară functiona ca si teren intravilan construit. Accesul la proprietate se face din str. Traian. În poza de mai jos, proprietatea imobiliara este reprezentată in roșu.



2.2 Identificarea componentelor non-imobiliare

Pe teren exista o terasa acoperita din chelet metalic si cu prelata.

2.3 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate

Orașul Vaslui este situat in Estul României, reședința județului Vaslui din Regiunea istorică Moldova, aproape de frontiera cu Republica Moldova. Vaslui este situat pe Valea Bârladului, în aria de confluență a râurilor Vasluieț și Racova, în zona de contact dintre Colinele Tutovei și Podișul Central Moldovenesc. Este reprezentat prin terase de 10 – 20 m propice pentru construcții, mărginite de valea mlăștinoasă de la confluența râurilor Bârlad, Vaslui și Racova care au construit o adevărată barieră naturală în fața unor atacuri din afară.

Sistemul de alimentare cu apă este de tip zonal și capacitatea actuală acoperă necesarul pentru următorii 20 de ani.

Sistemul de canalizare colectează apele uzate care sunt epurate în stația de epurare.

Alimenatea cu energie electrică și rețeaua telefonică sunt asigurate în toate zonele.

Zona este una dedicată cladirilor de locuit si zona industriala si comerciala ca și vecini, avem cladiri cu regim de inaltime P si P+E, S+P+4E

2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren

În zonă sunt prezente toate utilitățile.

2.5 Date privind impozitele și taxele

Evaluatorul analizand zona si piata locala, mentioneaza impozitul si taxele pentru acest tip de proprietate este la nivelul pietei si ca nu exista niciun avantaj sau dezavantaj in ceea ce priveste taxele si impozitele locale, prin urmare valoare de piata opinata in cadrul raportului nu este influentata de acestea.

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

Proprietatea imobiliara se afla in proprietatea Municipiul Vaslui

2.7 Concluziile analizei proprietăţii

Proprietatea analizata este de tip terenuri libere intravilane. Este situată într-o zona periferica a Mun.Vaslui, jud. Vaslui. Caracteristicile proprietăţii analizate, conferă acesteia deopotrivă avantaje şi dezavantaje; dacă ar fi să alcătuim un "clasament" al proprietăţilor competitive cu proprietatea evaluată (din piaţa sa), aceastea s-ar situa în zona inferioară a lui.

3. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepţiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piaţa imobiliară" este mediul în care proprietăţile imobiliare se pot comercializa, fără restricţii, între cumpărători şi vânzători, prin mecanismul preţului. Părţile reacţionează la raporturile dintre cerere şi ofertă dar şi la alţi factori de stabilire a preţului, după propria lor înţelegere a utilităţii relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile şi dorinţele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcţie de tipul proprietăţii, analiza începe cu identificarea segmentului de piaţă adecvat şi a arealului în care se regăseşte acesta, continuând cu evidenţierea principalelor fapte semnificative, prezente şi istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă şi cantitativă a "grupului ţintă" de cumpărători şi a "stocului" de proprietăţi competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1 Tipul proprietăţii, identificarea pietei

Analizând vecinătăţile, zona, localitatea şi regiunea, **am constatat că piaţa acestei proprietăţi este una** zonală, **fiind delimitată de terenuri intravilane din Mun.Vaslui**

3.2 Fapte curente

3.3 Analiza cererii solvabile

Analiza cererii s-a bazat pe recunoaşterea utilizatorilor potenţiali.

- *gradul de ocupare a terenurilor în zona* - piaţa imobiliară are gradul de ocupare a terenului în zona mediu in creştere, fiind o zonă urbană.

-*urbanism* - clădirea este amplasată într-o zonă urbană.

-*accesibilitatea* - accesul se face din str. Traian

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere. Solicitările vin din partea persoaneor care doresc să investească în productie,centre rezidentiale si comerciale, etc. Tranzacţionarea unor proprietăţi precum cea evaluată a cunoscut o uşoară crestere în jud. Vaslui

Cererea de proprietati similare putem spune ca este în crestere uşoară.

3.4 Analiza ofertei competitive

Oferta competitivă s-a axat pe analiza datelor obţinute prin efectuarea inspecţiei zonei si terenului si clădirii, prin consultarea registrelor din cadrul Primăriei, cu autorizaţiile eliberate în ultimii ani, prin discuţiile avute cu proiectanţi, agenţi imobiliari, antreprenori dar şi prin consultarea anunţurilor publicitare din presa. Oferta pentru astfel de cladiri este una medie pe raz mun.Vaslui.

3.5 Analiza echilibrului

Prin analiza cererii şi ofertei, am constatat că cererea pentru cumpărare este mai mică sau cel mult egală decât oferta de cumpărare, datorită crizei economice dar şi a înăspririi condiţiilor de acordare a creditelor de către banci.

Piaţa nu este în echilibru şi nu îndeplineşte condiţiile unei pieţe active.

Având în vedere cele prezentate , la nivelul localităţii Vaslui, există un dezechibru între cerere şi ofertă în ceea ce priveşte proprietăţi similare cu cea de evaluat.

Există posibilitatea atingerii unui echilibru între cerere şi ofertă rezultând posibilitatea stabilizării/aşezării preţurilor şi chirlei dar conditionarile de conjuctura si dinamica politica şi implicit economică la nivel naţional dar şi european sunt majore şi la un orizont de aşteptare temporal mediu.

3.6 Considerente privind cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) – utilizarea probabilă şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă şi care determină cea mai mare valoare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care trebuie să constituie baza de pornire şi să genereze ipotezele de lucru necesare operaţiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber presupune că terenul este liber,sau poate fi eliberat prin demolarea construcţiilor.

După cum valoarea proprietăţii construite (în situaţia de la data evaluării) este mai mare decât valoarea amplasamentului considerat ca fiind liber, analiza CMBU se va efectua în ipoteza terenului construit. De asemenea având în vedere condiţiile date, consider că este puţin probabil (chiar improbabil), ca proprietatea imobiliară subiect să fie demolată într-un interval de timp care să afecteze premisele prezentei evaluări şi de aceea analiza celei mai bune utilizări se va limita doar la cea pentru proprietatea construită.

Pornind de la definiţia celei mai bune utilizări, pentru acest tip de construcţie nu putem identifica decât o singură utilizare, şi anume cea existentă: proprietăţi imobiliare de tip teren intravilan.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

a) permisă legal
b) posibilă fizic
c) fezabilă financiar
d) maximum productivă

a) Permisibilitatea legală

Din analiza planului urbanistic şi având în vedere riscurile aferente legate de eventuale modificări în cadrul acestuia rezultă că utilizările menţionate mai sus sunt permise legal - nu încalcă norme de urbanism sau de mediu.

b) Posibilă fizic

Pentru proprietatea evaluată ar putea fi imaginate o mulţime de utilizări posibile, dar aşa cum indică datele de piaţă, specificul zonei este orientat spre zonă de locuit si comerciala.

c) Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit primele două criterii sunt analizate dacă ar produce un venit care să acopere obligaţiile financiare şi amortizarea capitalului. Utilizarea ca şi clădire de locuit este fezabilă financiar, întrucât produc un venit, care după aplicarea impozitului pe venit acoperă cheltuielile de exploatare şi este mai mare decât amortizarea clădirii.

d) Maximum productivă

Utilizarea propusa, ceea de teren intravilan liber, este fazabila finaciar si este unica, deci maxim productiva. Practic, ţinând cont de tipul proprietăţii, amplasarea acesteia, utilitatea si natura imobilului, conditiile pietei imobiliare si faptul ca intr-un viitor previzibil destinatia nu va fi schimbata, cea mai bună alternativă posibila pentru proprietatea analizată este cea existenta, adica de teren intravilan curti-constructii si de continuare a utilizarii curente.

Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplineşte condiţia de fizic posibilă, este fezabilă financiar şi este maxim productivă.

3.7 Concluzii şi corelaţii ale analizei CMBU şi a celei de piaţă

Analizele realizate au evidenţiat faptul că proprietatea imobiliară de tip teren intravilan cu liber se află în cea mai bună utilizare a lui, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

4. EVALUAREA

4.1 Valoarea terenului

Valoarea de piaţă a terenului se determină în conformitate cu standardele şi normele ANEVAR.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiţionale ale valorii: abordarea prin piaţă (comparaţie directă), abordarea prin venit şi abordarea prin cost. În total sunt şase tehnici de evaluare a terenului liber:

- *Comparaţia directă*

Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări comparabile. În această metodă sunt analizate, comparate şi ajustate vânzările şi alte date pentru loturi similar, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparaţie, sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile între loturi. Elementele de comparaţie includ: drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), condiţii de piaţă (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, unităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare.

- *Alocarea*

Tehnica alocării se foloseşte atunci când evaluăm terenuri libere din localităţile urbane cu dezvoltare imobiliară intensă. Aceastea pot fi atât de rare, încât valoarea lor să nu poată fi estimată prin comparaţie direct. În mod similar, vânzările terenurilor libere din mediile rurale îndepărtate pot fi întâlnite foarte rar şi, ca urmare, datele comparabile pot să nu fie adecvate.

- *Extracţia de pe piaţă*

Tehnica extracţiei este o variantă a tehnicii proporţiei (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din preţul de vânzare a unei proprietăţi, prin deducerea valorii contribuţiei construcţiei estimate prin metoda costului de reconstrucţie net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Vânzările din zonele rurale sunt frecvent analizate în acest mod, deoarece contribuţia clădirii în valoarea totală a proprietăţii este în general scăzută şi relative uşor de identificat.

- *Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului*

Tehnica reziduală a terenului poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similar de teren liber. Această tehnica se bazează pe principiul echilibrului şi pe cel al contribuţiei. Tehnica se foloseşte atunci când valoarea construcţiei este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul net operaţional annual generat de proprietate este stabilizat şi este cunoscut sau poate fi estimate, pot fi extrase de pe piaţă ratele de capitalizare at pentru teren, cât şi pentru construcţie.

- *Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare*

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piaţă a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare şi ocupare a terenului în conformitate cu condiţiile de închiriere/arendare a terenului. Această procedură este utiîn cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică domeniul de variaţie al rentelor şi ratelor de capitalizare.

- *Analiza fluxului de numerar actualizat: analiza parcelării şi dezvoltării*

Analiza parcelării şi dezvoltării este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potenţial de parcelare şi (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat. Terenul respective trebuie sa susţină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau sa aibă cerere pe piaţă cu durată scurtă de timp pentru a putea susţine o parcelare şi o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

În cazul terenului nostru, vom folosi **comparaţia directă.**

Pentru aceasta metodă, am întocmit tabelul prezentat mai jos, în care se găsesc 3 comparabile. Aceste comparabile au fost alese de pe diferite site-uri de specialitate în domeniul vânzării/cumpărării de terenurilor intravilane. Informaţia a fost verificată la fiecare în parte, atât telefonic cât şi la faţa locului.

În urma convorbirii telefonice cu toţi proprietari, am ajuns la concluzia ca marja de negociere este de cca 10%.

În urma analizei de piaţă am obţinut următoarele comparabile:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Proprietăți comparabile		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferte prezente	oferte prezente	oferte prezente
1	Drepturi de proprietate transmise:	**depline**	depline	depline	depline
2	Restricții legale	**fara restricții**	nu	nu	nu
3	Condiții de finanțare	**normale**	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	**normale**	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței	**prezent**	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	**Piața Traian**	Str. Traian, Vaslui	Str.Spitalului,Vaslui	Str.Stefan cel Mare,Vaslui
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	**30.00**	789	961	6,000
	Forma, raport front / adâncime:	**regulata**	regulata	regulata	regulata
	Front stradal - aprox :	**—**	20 ml	34 ml	30 ml
	Topografie:	**plan**	plan	plan	plan
	Construcții demolabile:	**da**	nu	nu	nu
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / telecomunicații):	**da/ da / da / da / da**	da / da / da / da / da	da/ da / da / da / da	da/ da / da / da / da
9	Zonare:	**comercial**	rezidential	comercial	rezodential
10	Cea mai buna utilizare:	**comercial**	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EUR)		164,901	159,526	600,600
	Pret / mp (EUR)		209.0	166.0	100,0

ROMÂNIA * JUDEȚUL VASLUI * PRIMARUL MUNICIPIULUI VASLUI * CONSILIUL LOCAL

TABEL - COMPARATIA DIRECTA

	Elemente de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
		Piata Traian	Str. Traian, Vaslui	Str.Spitalului,Vaslui	Str.Stefan cel Mare,Vaslui
	Identificare				
		prezent	prezent	prezent	prezent
	Data	30.00	789.00	961.00	8,008.00
	Suprafata (mp)		154,961	159,524	800,000
	PRET VANZARE EUR		€ 200.00	€ 166.00	€ 100.00
	Pretul de Vanzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie				
0	TIP COMPARABILA		oferta prezenta	oferta prezenta	oferta prezenta
	Tip comparabila		-10%	-10%	-10%
	Corectie unitara sau procentuala		-20.50	-16.60	-10.00
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		159.10	149.40	90.00
	Pret de vanzare corectat				
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 159.10	€ 149.40	€ 90.00
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	nu	nu	nu
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 159.10	€ 149.40	€ 90.00
3	CONDITII DE FINANTARE				
	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru finantare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 159.10	€ 149.40	€ 90.00
4	CONDITII DE VANZARE				
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru conditii de vanzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 159.10	€ 149.40	€ 90.00
5	CONDITII DE PIATA				
	Conditii ale pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru conditii ale pietei		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 159.10	€ 149.40	€ 90.00
6	LOCALIZARE				
	Localizare	Piata Traian	Str. Traian, Vaslui	Str.Spitalului,Vaslui	Str.Stefan cel Mare,Vaslui
	Corectia unitara sau procentuala		0.0%	20.0%	20.0%
	Corectie totala pentru localizare		€ 0.00	€ 29.88	€ 18.00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 159.10	€ 179.28	€ 108.00
7	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune)	30.00	789	961	8,008
	Corectia unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20%
	Corectie totala pentru dimensiune		€ 37.92	-€ 35.88	-€ 21.60
b,c	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	regulata	regulata	regulata	regulata
		—	20 ml	34 ml	30 ml
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru forma si front		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
e	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru topografie (planeitate, site aspecte)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
f	Constructii demolabile	da	nu	nu	nu
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru demolare		-€ 2.50	-€ 2.50	-€ 2.50
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 147.96	€ 140.92	€ 83.90
8	UTILITATI DISPONIBILE				
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz natural / termoficare / alte)	da / da / da / da / da	da / da / da / da / da	da / da / da / da / da	da / da / da / da / da
	Corectia totala pentru utilitati disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 147.96	€ 140.92	€ 83.90
9	ZONAREA				
	Zonarea - destinatie legala permisa	comercial	rezidential	comercial	rezidential
	Corectia unitara sau procentuala		5.0%	0.0%	5.0%
	Corectie totala pentru zonare		€ 7.40	€ 0.00	€ 4.20
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 155.38	€ 140.92	€ 88.10
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	Cea mai buna utilizare	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
	Corectia unitara sau procentuala		5.0%	5.0%	5.0%
	Corectie totala pentru Cea mai buna utilizare		€ 7.77	€ 7.05	€ 4.40
	Pret corectat		€ 163.15	€ 147.97	€ 92.50
	Pret corectat (Euro/mp)		**€ 163.1**	**€ 148.0**	**€ 92.5**
	Corectie totala neta	(procent)	-13.3%	-1.0%	2.8%
		(absolut)	€ 25.20	€ 15.28	€ 2.50
	Corectie totala bruta	(procentual)	29.4%	30.4%	56.8%

Suprafata	30.00	mp
	€ 163.1	euro/mp
OPINIE (rotunjit)	4,893	eur
	963.5	ron/mp
	28,905	ron

Curs Eur / Ron	4.9297
Data	19.05.2021

Corecţii aplicate:

Corecţia pentru ofertă

S-au corectat toate comparabilele cu -10% pentru oferta având în vedere condiţiile actuale ale pieţei imobiliare. După investigaţiile făcute de evaluator, s-a ajuns la coniuzia ca marja de negociere in zonă este de cca 10% pentru acest tip de proprietate rezidenţială.

Drept de proprietate
Nu s-au aplicat corecţii.
Restricţii legale
Nu s-au aplicat corecţii.
Condiţii de finanţare
Nu s-au aplicat corecţii.
Condiţii de vânzare
Nu s-au aplicat cortecţii.
Condiţii de piaţă
Nu s-au aplicat corecţii.
Localizare
Comparabilele B si C s-au corecat cu -20%, deoarece sunt intr-o zona mai slaba decat proprietatea subiect.

Caracteristice fizice – dimensiune teren
Pentru toate comparabilele s-a aplicat o corectie de -20%, deoarece toate au o dimensiune superioara fata de proprietatea subiect.
Caracteristici fizice – forma(raport dimensiuni) şi front la stradă
Nu s-au aplicat corecţii.
Caracteristice fizice - topografie
Nu s-au aplicat corecţii.
Caracteristice fizice – construcţii demolabile
Toate comparabilele s-au corectat cu -2,5Euro, deoarece pe teren exista o copertina ce necesita demolare, pentru a aduce terenul in cea mai buna utilizare a lui.
Utilităţi disponibile
Nu s-au aplicat corecţii.
Zonarea
Comparabilele A si C s-au corectat cu 5%, deoarece se afla intr-o zona inferioara proprietatii subiect.

Cea mai bună utilizare
Toate comparabilele s-au corectat cu 5%, deoarece cea mai buna utilizare a lor este inferioara fata de proprietatea subiect

După aplicarea tuturor corecţiilor, am ales Comparabila cu corecţia totală brută procentuală cea mai mică, astfel rezultând ***Comparabila B cu 29.4%.***

Preţ teren/mp = 163.10 € (pret cu TVA)

Val.teren =24.105 Ron = 4.893 Euro
(valoarea include T.V.A.)

5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Abordarea prin cost se aplică atunci când există un număr limitat de tranzacţii, din cauza naturii specializate, modelului sau localizării activului sau când activul în sine nu generează un flux de numerar. De aceea abordarea prin cost se utilizeaza de obicei ca abordare în evaluare cu relevanţa primară atunci când abordările prin piaţă sau prin venit nu pot fi aplicate (cazul de faţă).

Valoarea de piaţă a proprietăţii subiect s-a determinat în conformitate STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2017 care include: Standardul Internaţional de Evaluare, SEV 100– Cadrul general, SEV 103– Raportarea evaluării, Standardul SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară, prin aplicarea metodei costului de inlocuire, singura relevantă.

Criteriile prin care un evaluator ajunge la valoarea finală sunt adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.

Scopul prezentului raport îl reprezintă estimarea valorii de piaţă a bunului mobil pentru informarea proprietarului asupra valorii conform codului fiscal şi a legislaţiei în vigoare, în vederea impozitării.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerente privind valoarea sunt:

- valoarea include cotele părţi indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb RON/EUR considerat este de **1Euro = 4,9267 RON**;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile generale şi specifice aferente perioadei lunii **mai 2021**;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai jos nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

Val.totală = 24.105 Ron = 4.893 Euro
(valoarea include T.V.A.)

Evaluator
BUTUC LUCIAN

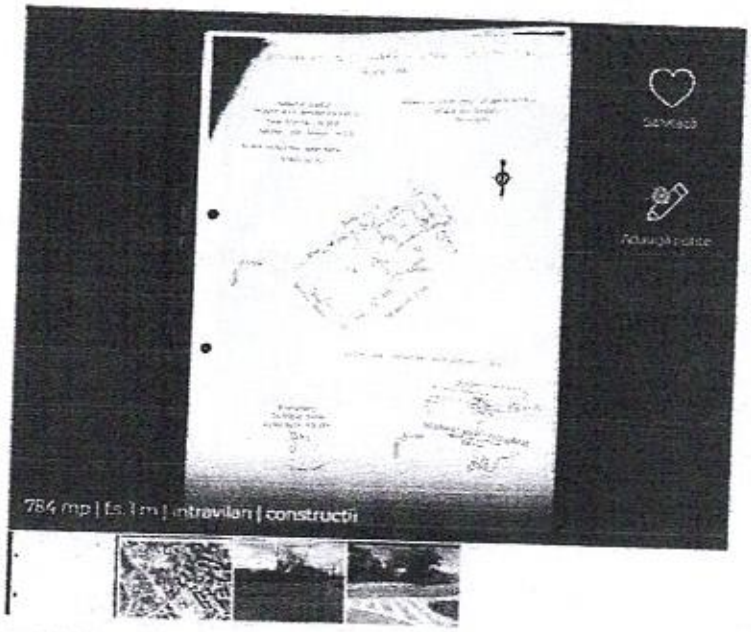
6. DOCUMENTE DE PROPRIETATE, COMPARABILE,POZE

Comparabile

Comparabila A

Teren semicentral in Oras Vaslui

164.640 EUR



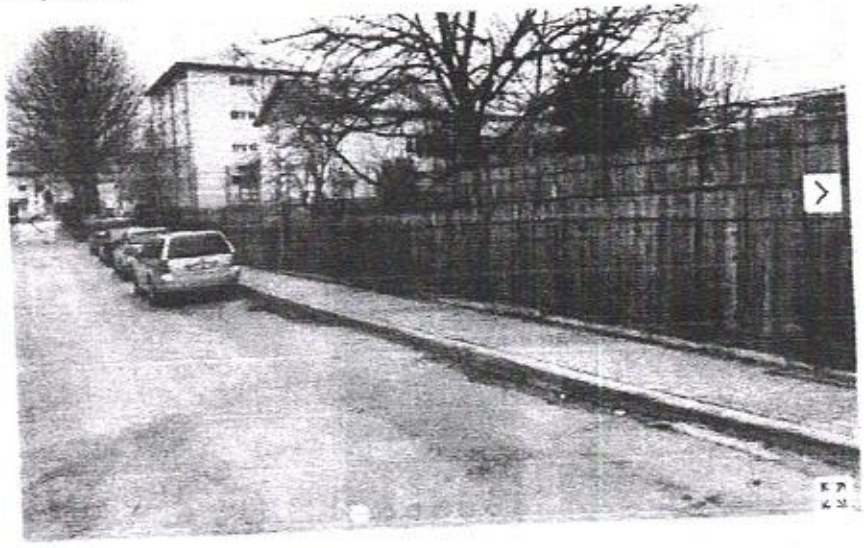
0744.210.933

Detalii

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/vaslui/central/teren-constructii-de-vanzare-XCEQ13004?lista=82494740&listing=1&imoidusr=561331

ROMANIA JUDEȚUL VASLUI MUNICIPIUL VASLUI CONSILIUL LOCAL

Comparabila B



Mai multe de

0746 407 884

Localizare

Moara Grecilor,

Vand teren intravilan

160 000 €

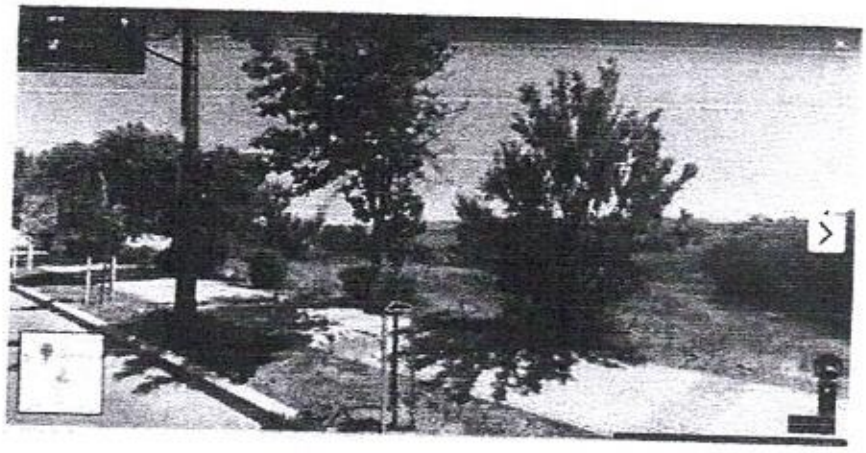
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Descriere

Vand teren intravilan strict in strada Sortalului nr.7 gard in gard cu scoala 10 deschidere stradala 34

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDesjUH.html#9eae8c0299

Comparabila C



Alice

Mai multe an

072 030 7301

Localizare

Vaslui,
Vaslui

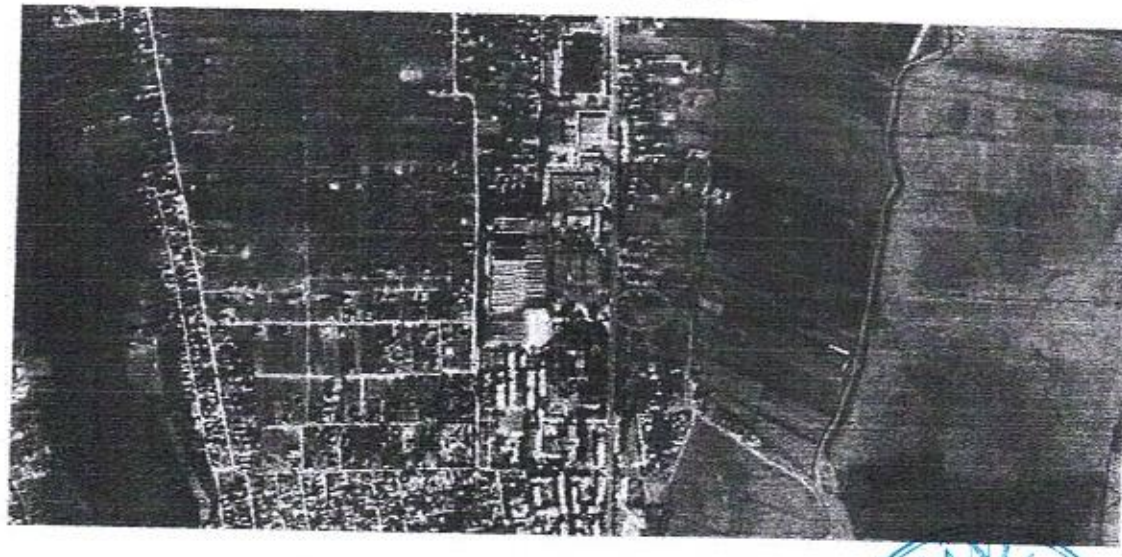
Teren intravilan

100 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTIVALIZEAZĂ

Proprietar persoana fizica | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 1.000 m²

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDcZVuL.html#450d8f9705

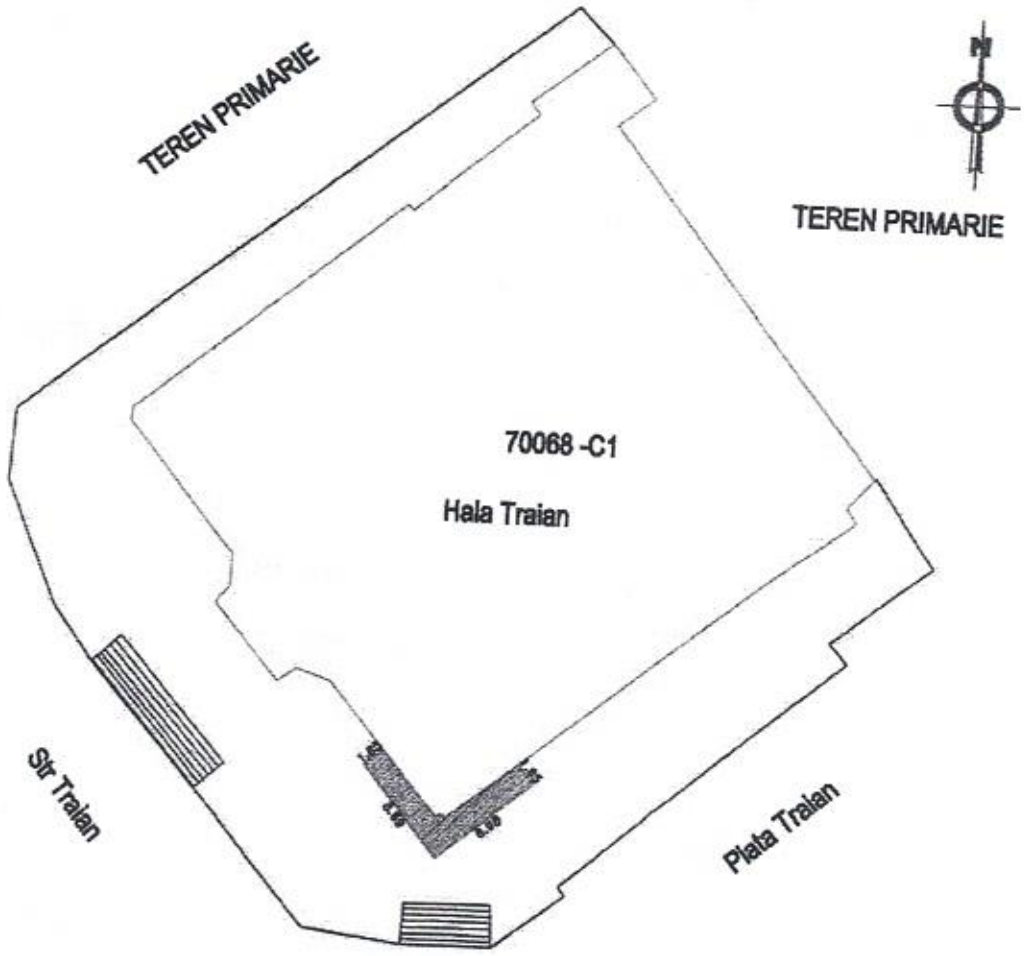


Documente de proprietate

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

SCARA 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
83445	1099	Vaslui, Str. Traian, Nr. F.N. , Jud. Vaslui
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
83445		Vaslui



SUPRAFATA TOTALA A IMOBILULUI = 1099 mp

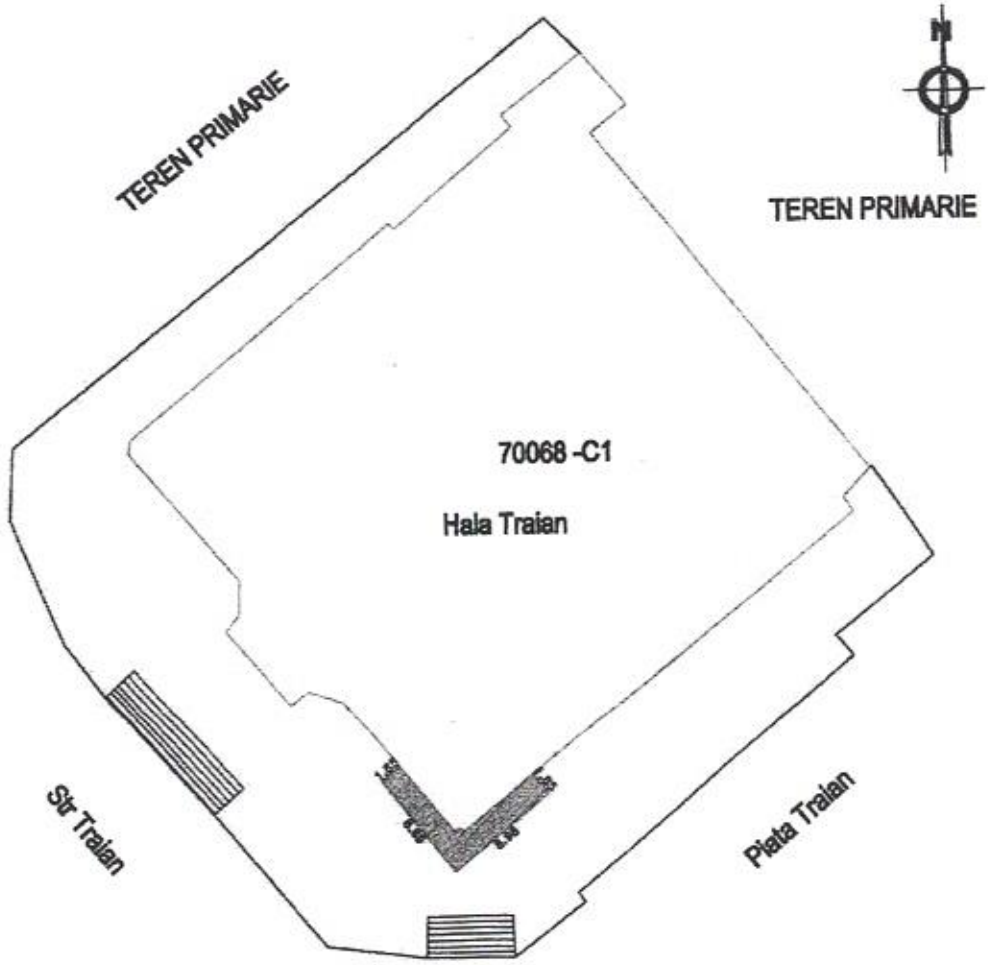
SUPRAFATA PROPUSA PENTRU INCHIRIERI(CONCESIUNE) = 30 mp

ROMÂNIA JUD. VASLUI MUNICIPIUL VASLUI CONSILIUL LOCAL

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

SCARA 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
83445	1099	Vaslui, Str. Traian, Nr. F.N., Jud. Vaslui
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
83445		Vaslui



SUPRAFATA TOTALA A IMOBILULUI = 1099 mp

SUPRAFATA PROPUSA PENTRU INCHIRIERE/CONCESIUNE) = 30 mp

RELEVEU COPERTINA
scara 1:100

HALA TRAIAN

Suprafata copertina= 29.5 mp

05.2021

P.F. Moisuc Sandu

ROMÂNIA
JUD. IASI MUNICIPIUL IASI
CONSILIUL LOCAL