

HOTĂRÂREA Nr. 132 / 2014

privind trecerea unor părți din imobilul compus din construcții și terenul aferent, situat în municipiul Vaslui, str. General Ion Rășcanu, numărul 2B, aflat în administrarea Consiliului județean Vaslui, din domeniul public al județului în domeniul privat al județului Vaslui, în vederea vânzării prin licitație publică

având în vedere:

- expunerea de motive a Președintelui Consiliului județean Vaslui prin care se propune trecerea unor părți din imobilul compus din construcții și teren aferent, situat în municipiul Vaslui, str. General Ion Rășcanu, numărul 2B, aflat în administrarea Consiliului județean Vaslui, din domeniul public al județului în domeniul privat al județului Vaslui, în vederea vânzării prin licitație publică;
- prevederile art. 10 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de evaluare înregistrat la Consiliul Județean Vaslui sub nr. 6860/2014, întocmit de S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși;

în conformitate cu dispozițiile art. 553 alin. (1) și (4), art. 555, art.1657 și art.1811 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare;

în temeiul dispozițiilor art. 91 alin.(1), lit. c) și alin. (4) lit. b), ale art. 97 alin. (1) și ale art. 123 alin (1) și (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Județean Vaslui

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - Se aprobă trecerea unor părți (lotul nr.1 și nr.3) din imobilul compus din construcții și teren aferent, situat în municipiul Vaslui, str. General Ion Rășcanu, numărul 2B, județul Vaslui, aflat în administrarea Consiliului Județean Vaslui, din domeniul public al județului Vaslui în domeniul privat al acestuia, identificate conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a bunurilor prevăzute la art.1 al prezentei hotărâri.

- (2) Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși, evaluator autorizat și selectat în condițiile legii, conform anexei nr. 2 care face parte din prezenta hotărâre.

- (3) Prețul de pornire al licitației este de 298.704 lei pentru lotul nr. 1 și de 57.644 lei pentru lotul nr. 3.

- (4) Prețurile adjudecate prin licitația publică deschisă, care nu vor fi mai mici decât cele stabilite potrivit alin. (3), se vor achita integral la data încheierii contractelor de vânzare – cumpărare.

Art.3. - Se aprobă Caietele de sarcini pentru organizarea licitației în vederea vânzării imobilelor prevăzute la art.1, conform anexelor nr.3 și 4 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. - În contractul de vânzare – cumpărare se va introduce o clauză prin care cumpărătorul se obligă să exercite drepturile și să preia obligațiile care rezultă din contractul de închiriere nr. 9589/10.12.2009, în care locatar este S.C. Bioplant SRL.

Art.5. - Cheltuielile necesare pentru perfectarea vânzării se vor suporta de către cumpărător.

Art.6. - Sumele obținute din vânzarea bunurilor imobile prevăzute la art. 1 se fac venit la bugetul local al județului Vaslui.

Art.7. - Se mandatează președintele Consiliului județean Vaslui să emită dispozițiile de constituire a comisiei de evaluare a ofertelor și a comisiei de soluționare a contestațiilor și să semneze, în condițiile legii, contractele de vânzare–cumpărare în fața notarului public.

Art.8. - Predarea–primirea imobilelor vândute se va face pe bază de proces-verbal, încheiat între reprezentanții Consiliului județean Vaslui și cumpărători, în termen de 10 zile de la data încheierii contractelor de vânzare – cumpărare.

Art.9. – Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr.187/2013 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al județului se modifică în mod corespunzător.

Art.10. – Aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Președintelui Consiliului Județean Vaslui, precum și Direcției Tehnice, Serviciului de atribuire a contractelor de achiziție publică și Serviciului Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Vaslui.

Vaslui **30** septembrie 2014

PREȘEDINTE
Dumitru Buzatu



Contrasemnează:

Secretarul județului Vaslui,
Diana-Elena Ursulescu

A handwritten signature in dark ink, corresponding to the name Diana-Elena Ursulescu mentioned in the text above.

DATE DE IDENTIFICARE

pentru loturile nr.1 și nr.3, dezmembrate din imobilul situat în municipiul Vaslui, str. General Ion Rășcanu, numărul 2B, jud Vaslui, care trec din domeniul public în domeniul privat al județului Vaslui, în vederea vânzării prin licitație publică

Nr.	Locul unde este situat imobilul	Persoana juridică care deține imobilul	Caracteristicile tehnice ale imobilului
1.	Str. General Ion Rășcanu, numărul 2B, jud Vaslui, Lot nr. 1	Județul Vaslui Consiliul județean Vaslui	Nr. Cadastral 79330 $S_{teren} = 682 \text{ mp}$ $Sc = 281 \text{ mp}$ Valoare din raportul de evaluare – 297.337 lei Contravaloarea evaluării 1367 lei Valoarea totala -298704lei
2.	Str. General Ion Rășcanu, numărul 2B, jud Vaslui Lot nr. 3	Județul Vaslui Consiliul județean Vaslui	Nr. cadastral 79332 $S_{teren} = 565 \text{ mp}$ $Sc = 185,08 \text{ mp}$ Valoare din raportul de evaluare -56.511 lei Contravaloarea evaluării 1133 lei Valoarea totala-57.644 lei





CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a lotului nr. 1 din imobilul compus din construcții și teren aferent, situat în municipiul Vaslui, str. General Ion Răscanu, numărul 2B

1. Instituția Publică Vânzătoare: Județul Vaslui prin Consiliul județean Vaslui, str. Ștefan cel Mare, nr. 79, județul Vaslui, reprezentat prin Dumitru Buzatu – președinte, cod fiscal 3394171, COD IBAN RO94TREZ65621390207XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Vaslui.

2. Obiectul vânzării

2.1 Imobilul care face obiectul vânzării este situat în municipiul Vaslui, str. General Ion Răscanu, numărul 2B, județul Vaslui având următoarele caracteristici:

- 281 mp - suprafața construită;
- 682 mp - suprafața terenului aferent.

2.2 Imobilul face parte din domeniul privat al județului Vaslui, potrivit Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr. / 2014.

2.3 Imobilul menționat mai sus are situația juridică clarificată și este grevat de sarcini, fiind închiriat către S.C. Bioplant SRL Vaslui, conform contractului de închiriere nr. 9589/10.12.2009 și actului adițional nr. 5/12817/23.12.2013.

2.4 Imobilul a avut destinația de depozit pentru pesticide.

3. Elemente de pret

3.1 Prețul de pornire la licitație este de 298.704 lei, preț stabilit conform Raportul de evaluare înregistrat la Consiliul Județean Vaslui sub nr. 6860/2014, întocmit de S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși.

3.2 Prețul adjudecat prin licitația publică deschisă și care nu va fi mai mic decât cel stabilit potrivit pct. 3.1 se va achita integral până la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

3.3 Suma obținută din vânzarea bunului imobil se face venit la bugetul local al județului Vaslui.

4. Determinarea ofertei câștigătoare

4.1 Stabilirea ofertei câștigătoare va fi făcută de comisia de evaluare a ofertelor pe baza criteriului prețului cel mai mare oferit.

4.2 La ofertele egale va fi declarat câștigător al licitației titularul contractului de închiriere, având ca obiect imobilul vândut în condițiile legii, în cazul în care acesta participă la licitație.

5. Obligațiile vânzătorului

5.1 Să întreprindă toate demersurile pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în termen de **30** zile de la data achitării contravalorii imobilului, la nivelul ofertei declarate câștigătoare.

5.2 Să predea imobilul în baza procesului-verbal de predare-primire, în termen de 10 zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

6. Obligațiile cumpărătorului

6.1 Să achite contravaloarea imobilului integral, în termen de **10** zile de la soluționarea definitivă și irevocabilă a contestațiilor.

6.2 Să suporte cheltuielile ocazionate de întocmirea Raportului de evaluare, de redactarea și autentificarea contractului de vânzare – cumpărare, precum și alte taxe care țin de perfectarea vânzării.

6.3 Să semneze contractul de vânzare - cumpărare în termen de **30** zile de la data achitării contravalorii imobilului.

6.4 Să exercite drepturile și să preia obligațiile din contractul de închiriere nr. 9589/10.12.2009 și actul adițional nr. 5/12817/23.12.2013 având ca locatar pe S.C. Bioplant SRL.

7. Condiții de participare

7.1 Vânzătorul are obligația de a publica anunțul de licitație într-un cotidian de circulație locală, cu cel mult 30 de zile, dar nu mai puțin de 15 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

7.2 Anunțul de vânzare va cuprinde:

- a) adresa, descrierea și datele de identificare ale imobilului supus vânzării;
- b) locul, data și ora începerii licitației;
- c) datele de contact ale persoanei desemnate să dea relații privind dosarul de prezentare, garanția și taxa de participare la licitație;
- d) prețul de pornire al licitației.

7.3 Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin **2 ofertanți**, persoane fizice sau juridice.

7.4 În cazul în care licitația a avut loc fără ca vreun ofertant să fi oferit cel puțin prețul de pornire al licitației se va organiza o nouă licitație în condițiile legii.

7.5 Ofertele se depun în plic închis și sigilat la Registratura Consiliului județean Vaslui, până la data de _____, orele 12,00.

7.6 Deschiderea plicurilor se va face la data de _____, orele 11,00.

7.7 Plicul închis și sigilat, pe care se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta, trebuie să conțină :

- cererea de înscriere la licitație;
- oferta de participare la licitație;
- copie după certificatul de înregistrare fiscală pentru persoanele juridice;
- copie după actul de identitate pentru persoanele fizice;
- copie după dovada achitării caietului de sarcini în valoare de 30 lei;
- dovada achitării garanției de participare în cuantum **5%** din valoarea de pornire a licitație – **14.935,20 lei**;

- dovada achitării taxei de participare care se stabilește la **0,5%** din valoarea de pornire a licitației - de **1493,50 lei**.

7.8 Taxa de participare la licitație, garanția de participare și caietul de sarcini se vor achita la casieria Consiliului județean Vaslui. Taxa de participare nu se restituie.

7.9 Garanția de participare se exprimă în lei și poate fi constituită prin scrisoare de garanție bancară în favoarea vânzătorului, ordin de plată în contul vânzătorului sau lichidități depuse la casieria vânzătorului.

7.10 În cazul câștigării licitației, suma reprezentând garanția de participare se consideră plată parțială a prețului de cumpărare.

7.11 În cazul necâștigării licitației, garanția de participare se restituie în termen de 3 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

7.12 Garanția de participare nu se restituie în următoarele cazuri:

- revocarea ofertei finale de către ofertantul acceptat/selectat pe baza documentelor de participare ;
- refuzul semnării contractului de vânzare-cumpărare de către cumpărătorul adjudecat.

7.13 În cazul necâștigării licitației, garanția de participare se restituie la cerere de la casieria Consiliului Județean Vaslui.

8. Procedura de contestare a licitației publice

8.1 Contestățiile referitoare la desfășurarea procedurii de vânzare se pot depune în termen de 3 zile lucrătoare de la data anunțării rezultatului licitației.

8.2 Contestățiile se soluționează în termen de 10 zile lucrătoare de către o comisie numită prin Dispoziție a președintelui Consiliului județean Vaslui.

9. Contractul de vânzare și efectele acestuia

9.1 Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică.

9.2 În contractul de vânzare – cumpărare se va introduce o clauză prin care cumpărătorul se obligă să exercite drepturile și să preia obligațiile din contractul de închiriere nr. 9589/10.12.2009 și actul adițional nr. 5/12817/23.12.2013

9.3 Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în termen de maxim **30** de zile de la data achitării contravalorii imobilului de către ofertant.

9.4 În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de vânzare, licitația se anulează. Acesta pierde garanția depusă pentru participare, iar vânzătorul reia procedura licitației de la etapa publicării anunțului.

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a lotului nr. 3 din imobilul compus din construcții și terenul aferent, situat în municipiul Vaslui, str. General Ion Rășcanu, numărul 2B



1. Instituția Publică Vânzătoare: Județul Vaslui prin Consiliul județean Vaslui, str. Ștefan cel Mare, nr. 79, județul Vaslui, reprezentat prin Dumitru Buzatu – președinte, cod fiscal 3394171, COD IBAN RO94TREZ65621390207XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Vaslui.

2. Obiectul vânzării

2.1 Imobilul care face obiectul vânzării este situat în municipiul Vaslui, str. General Ion Rășcanu, numărul 2B, județul Vaslui având următoarele caracteristici:

- construcții: - groapă auto 6,08 mp suprafața construită;
- depozit subteran 179 mp suprafața construită;
- 565 mp - suprafața terenului aferent.

2.2 Imobilul face parte din domeniul privat al județului Vaslui, potrivit Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr...../.....2014.

2.3 Imobilul menționat mai sus are situația juridică clarificată, nu este grevat de sarcini.

2.4 Imobilul a avut destinația de depozit pentru pesticide.

3. Elemente de pret

3.1 Prețul de pornire la licitație este de 57.644 lei, preț stabilit conform Raportul de evaluare înregistrat la Consiliul Județean Vaslui sub nr. 6860/2014, întocmit de S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși.

3.2 Prețul adjudecat prin licitația publică deschisă și care nu va fi mai mic decât cel stabilit potrivit pct. 3.1 se va achita integral până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

3.3 Suma obținută din vânzarea bunului imobil se face venit la bugetul local al județului Vaslui.

4. Determinarea ofertei câștigătoare

4.1 Stabilirea ofertei câștigătoare va fi făcută de comisia de evaluare a ofertelor pe baza criteriului prețului cel mai mare oferit.

4.2 La ofertele egale, cei doi ofertanți care sunt în această situație, vor fi rugați să depună o nouă ofertă în plic închis.

5. Obligațiile vânzătorului

5.1 Să întreprindă toate demersurile pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în termen de **30** zile de la data achitării contravalorii imobilului, la nivelul ofertei declarate câștigătoare.

5.2 Să predea cumpărătorului imobilul în baza procesului verbal de predare-primire, în termen de 10 zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

6. Obligațiile cumpărătorului

6.1 Să achite contravaloarea imobilului integral în termen de **10** zile de la soluționarea definitivă și irevocabilă a contestațiilor.

6.2 Să suporte cheltuielile ocazionate de întocmirea raportului de evaluare, de redactarea și autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, precum și alte taxe care țin de perfectarea vânzării.

6.3 Să semneze contractul de vânzare - cumpărare în termen de **30** zile de la data achitării contravalorii imobilului.

7.CONDIȚII DE PARTICIPARE

7.1 Vânzătorul are obligația de a publica anunțul de licitație într-un cotidian de circulație locală, cu cel mult 30 de zile, dar nu mai puțin de 15 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

7.2 Anunțul de vânzare va cuprinde:

- a) adresa, descrierea și datele de identificare ale imobilului supus vânzării;
- b) locul, data și ora începerii licitației;
- c) datele de contact ale persoanei desemnate să dea relații privind dosarul de prezentare, garanția și taxa de participare la licitație;
- d) prețul de pornire al licitației.

7.3 Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin **2 ofertanți**, persoane fizice sau juridice.

7.4 În cazul în care licitația a avut loc fără ca vreun ofertant să fi oferit cel puțin prețul de pornire al licitației, se va organiza o nouă licitație în condițiile legii.

7.5 Ofertele se depun în plic închis și sigilat la registratura Consiliului județean Vaslui , parter, până la data de _____, orele 12,00.

7.6 Deschiderea plicurilor se va face la data de _____, orele 11,00.

7.7 Plicul închis și sigilat pe care se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta trebuie să conțină :

- cererea de înscriere la licitație;
- oferta de participare la licitație;
- copie după certificatul de înregistrare fiscală pentru persoanele juridice;
- copie după actul de identitate pentru persoanele fizice;
- copie după dovada achitării caietului de sarcini în valoare de 30 lei;
- dovada achitării garanției de participare care se stabilește la **5%** din valoarea de pornire a licitație – **2882,20 lei**.

- dovada achitării taxei de participare care se stabilește la **0,5%** din valoarea de pornire a licitației - de **288,20lei**

7.8 Taxa de participare la licitație, garanția de participare și caietul de sarcini se vor achita la casieria Consiliului județean Vaslui. Taxa de participare nu se restituie.

7.9 Garanția de participare se exprimă în lei și poate fi constituită prin scrisoare de garanție bancară în favoarea vânzătorului, ordin de plată în contul vânzătorului, sau lichidități depuse la casieria vânzătorului.

7.10 În cazul câștigării licitației suma reprezentând garanția de participare se consideră plată parțială a prețului de cumpărare.

7.11 În cazul necâștigării licitației, garanția de participare se restituie în termen de 3 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

7.12 Garanția de participare nu se restituie în următoarele cazuri:

- revocarea ofertei finale de către ofertantul acceptat/selectat pe baza documentelor de participare;

- refuzul semnării contractul de vânzare-cumpărare de către cumpărătorul adjudecat;

7.13 În cazul necâștigării licitației, garanția de participare se restituie la cerere de la casieria Consiliului județean Vaslui.

8. Procedura de contestare a licitației publice

8.1 Contestațiile referitoare la desfășurarea procedurii de vânzare se pot depune în termen de 3 zile lucrătoare de la data anunțării rezultatului licitației.

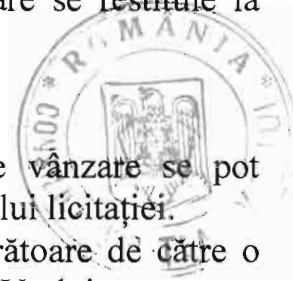
8.2 Contestațiile se soluționează în termen de 10 zile lucrătoare de către o comisie numită prin Dispoziția președintelui Consiliului Județean Vaslui.

9. Contractul de vânzare și efectele acestuia

9.1 Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică.

9.2 Contractul de vânzare cumpărare se încheie în termen de **30** de zile de la data achitării contravalorii imobilului de către ofertant.

9.3 În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de vânzare, licitația se anulează. Acesta pierde garanția depusă pentru participare, iar vânzătorul reia procedura licitației de la etapa publicării anunțului.





mun. Huși, Calea Basarabiei, nr. 108A, jud Vaslui, CP -735100, tel/fax: 0335 - 424268, mobil: 0744 - 606281,
e - mail: dragoș_evalgrup@yahoo.com

client – CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI

mun. Vaslui, str. Ștefan cel Mare, nr. 79, CP 730168, jud. Vaslui.

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 17 / 12.08.2014

PROPRIETATE IMOBILIARA

Cod: EPI

OBIECTUL RAPORTULUI: Achiziție publică de servicii „Întocmire rapoartelor de evaluare la imobilul situat în suburbia Moara Grecilor din mun. Vaslui, str. General Ion Răscanu, nr. 2B, jud. Vaslui”

format din:

- DEPOZIT SUBSTANȚIE CHIMIC C1, cu Ac = 281,00 m², Au = 202 m², regim P;
- TEREN INTRAVILAN C1, cu St = 682,00 m²,
cu nr. cad. 79330, intabulat în CF nr. 79330/Vaslui, situat în intravilan Moara Grecilor,
- GROAPĂ AUTO C1, cu Ac = 62,00 m², Au = 4,54 m², regim S;
- BEAC C2, cu Ac = 16,00 m², Au = 8,45 m², regim S;
- DEPOZIT SUBTERAN C1, cu Ac = 179,00 m², Au = 158,94 m², regim S;
- TEREN INTRAVILAN C1, cu St = 565,00 m²,
cu nr. cad. 79332, intabulat în CF nr. 79332/Vaslui, situat în intravilan Moara Grecilor.

august 2014

Întocmit,

S.C. EVALGRUP S.R.L. – Huși

Datele, informațiile și conținutul prezentului Raport de Evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau redactate în presă sau alte publicații, fără acordul scris și prealabil al societății de evaluare S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși.

Drept de autor © august 2014 S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși. Toate drepturile rezervate.
Prezentul Raport de Evaluare conține 34 file, inclusiv anexe.





S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși

membru corporativ ANEVAR



S.C. EVALGRUP S.R.L.
Nr. 17/12.08.2014; Cod: EPI
Huși, jud. Vaslui.

C Ă T R E, **CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI,**

La cererea dumneavoastră, conform Comunicare acceptare ofertă câștigătoare nr. 16860/22.07.2014, expertul evaluator ing. Dragoș DOROFTE din cadrul S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși, întocmește un Raport de Evaluare a proprietății imobiliare, situată în intravilanul orașului Negrești, jnd. Vaslui, proprietatea C.J. Vaslui, pentru *evaluare pentru vânzare în scopul transferului* și vă transmitem următoarele:

- prezenta scrisoare însoțește un Raport de Evaluare explicativ;
- inspecția proprietății s-a făcut în data de 24.07.2014, iar toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator;
- data efectivă a evaluării (raportarea valorii) este 12.08.2014;
- raportul de evaluare a fost elaborat și redactat la data de 12.08.2014, într-o perioadă de timp rezonabilă, astfel încât să nu permită ca informația să-și piardă valabilitatea;
- afirmațiile susținute în acest raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din acest raport sunt limitative numai la ipotezele și condițiile limitative;
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectivă în evaluarea ce face obiectul acestui raport;
- valoarea serviciului prestat nu are legătură cu valoarea evaluării;
- raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, maxime sau minime, solicitare venită din partea clientului;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele și recomandările Standardelor de evaluare ANEVAR, menționate ca surse de informare;
- tipul de valoare estimată este „*valoarea de piață*”;
- dreptul de proprietate evaluat asupra proprietății este „*drept deplin*”, valabil și tranzacționabil, fără sarcini;
- toate valorile calculate și estimate, nu i-au în considerare costurile de vânzare sau de cumpărare și nici includerea unui/unei impozit/taxe asociat(e) – sumele rezultate în urma evaluării nu conțin TVA, întrucât nu reprezintă contravaloarea unor operațiuni impozabile (adresă Ministerul Finanțelor Publice nr. 52028/11.07.2007 și Buletin Informativ nr. 1 (60)/2008 ANEVAR editat de IROVAL).

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia expertului evaluator, la data de 12.08.2014, valoarea de piață estimată a proprietății evaluate, aparținând C.J. Vaslui, este de:

VALOARE DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ 79330:	LEI – 300.500;	€ – 67.758.
- Abordarea prin venit -		
VALOARE DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ 79332:	LEI – 56.511;	€ – 12.743.
- Abordarea prin cost -		

Data: 12.08.2014

Evaluator autorizat - membru titular EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE



CUPRINS:

ADRESĂ DE ÎNAINȚARE	2
SINTEZA REZULTATELOR OBȚINUTE	4
PREMISELE EVALUĂRII	5
Ipoteze și condiții limitative	5
Certificarea evaluatorului. Semnătura	5
Obiectivul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării	6
Definirea valorii, data inspecției și data estimării valorii.	
Moneda raportului, mod de plată	6
Riscul evaluării	6
Drepturi de proprietate evaluate	7
Identificarea proprietății	8
Informații privind zona orașul și amplasamentul	9
Date privind piața imobiliară	9
MODUL DE ABORDARE A VALORII	11
Determinarea CMBU	11
Procesul de evaluare	11
Abordarea prin cost	12
Valoarea estimate a terenului	14
Abordarea prin venit	19
RECONCILIAREA VALORILOR, VAL. ESTIMATĂ PROPUȘĂ,	
OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI	24
ANEXE	25
Comparabile	25
Locație	28
Prezentare foto	29
Acte proprietate	33



SINTEZA REZULTATELOR OBTINUTE PRIN APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE. VALOAREA FINALĂ ESTIMATĂ.

Valoarea este raportată în lei - ron în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază sume în valută, s-a folosit cursul valutar anunțat de BNR, valabil la 12.08.2014, respectiv 1€ = 4,4347 lei; 1\$ = 3,3198 lei.

Valorile obținute nu țin cont de TVA.

Datele, informațiile și valorile obținute prin abordările în evaluare în procesul de analiză, l-au condus pe evaluator la următoarele concluzii:



► În recomandarea valorii pentru cele două amplasamente, s-a optat pentru valoarea determinată prin abordarea prin venit (metoda capitalizării directe), și abordarea prin cost (metoda costurilor segregate) în detrimentul celorlalte abordări, pentru care nu se regăsesc date pe piață, valoarea obținută reprezentând, în opinia evaluatorului, valoarea de piață, valoare care a avut la bază o cantitate și calitate de informații mai mare, respectiv mai sigură din piață.



► Probleme la inspecția lotului nr. 3 (nr. cad. 79332), privind unele construcții (vezi pag. 7 și 20).

CENTRALIZATOR - VALOARE DE PIAȚĂ (Abordare prin venit)

VALOARE DE PIAȚĂ – Proprietate imobiliară – C.J. VASLUI				
DEPOZIT SUBST. CHIMICE C1 – Au = 202 m²	232.450 lei	1.151 lei/m²	52.416 €	259 €/m²
TEREN CC – St = 682 m²	68.050 lei	100 lei/m²	15.345 €	22,5 €/m²
TOTAL PROPRIETATE 79330:	300.500 lei		67.758 €	

CENTRALIZATOR - VALOARE CIN (Abordare prin cost)

VALOARE CIN – Proprietate imobiliară – C.J. VASLUI				
DEPOZIT SUBST. CHIMICE C1 – Ac = 281 m²	227.821 lei	811 lei/m²	51.372 €	183 €/m²
ÎMPREJMUIRE – L = 38,5 ml	1.466 lei	38 lei/ml	331 €	9 €/ml
TEREN CC – St = 682 m²	68.050 lei	100 lei/m²	15.345 €	22,5 €/m²
TOTAL PROPRIETATE 79330:	297.337 lei		67.048 €	

CENTRALIZATOR - VALOARE CIN (Abordare prin cost)

VALOARE CIN – Proprietate imobiliară – C.J. VASLUI				
GROAPĂ AUTO C1 – Ac = 6,08 m²	1.026 lei	169 lei/m²	231 €	38 €/m²
BECI C2 – Ac = 16 m² (demolată în mod natural)	0 lei	-	0 €	-
DEPOZIT SUBTERAN C3 – Ac = 179 m²	18.001 lei	101 lei/m²	4.059 €	23 €/m²
ÎMPREJMUIRE – L = 23,7 ml	902 lei	38 lei/ml	203 €	9 €/ml
TEREN CC – St = 565 m²	36.582 lei	65 lei/m²	8.249 €	15 €/m²
TOTAL PROPRIETATE 79332:	56.511 lei		12.742 €	

12.08.2014

Evaluator autorizat - membru titular EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE



(Handwritten signature)

IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE.

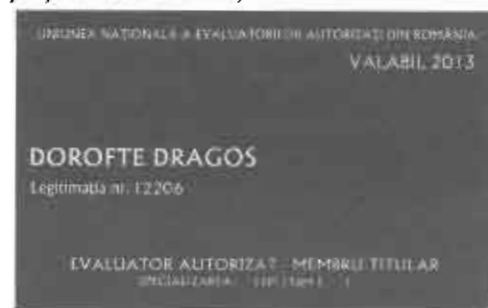
- **Ipoteze limitative** – principalele ipoteze de care s-a ținut cont în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:
 - dreptul de proprietate este considerat valabil, în baza actelor puse la dispoziție de proprietar;
 - evaluatorul nu are cunoștință de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării;
 - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, ipotece, gajuri sau datorii, deoarece nu s-a specificat altfel;
 - se presupune o exploatare responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
 - se consideră că informațiile și documentele furnizate de proprietar sunt autentice și corecte;
 - se presupune că proprietatea evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător, în afara cazurilor luate în considerare în raport; de asemenea, proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice și are toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități;
 - se presupune că nu există nici un fel de contaminații ale solului și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea;
 - suprafețele luate în calcul corespund schițelor puse la dispoziție de proprietar și documentelor furnizate evaluatorului;
 - se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații, iar obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare cad în sarcina clientului;
 - informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
 - se consideră că utilizarea terenului în cauză corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți în afara celor descrise în raport;
 - pentru Raportul de Evaluare în cauză, nu se identifică ipoteze speciale, factori restrictivi, sau devieri de la standardele internaționale de evaluare, deoarece nu se consideră necesară o excludere de la prevederile standardelor în vigoare.
- **Condiții limitative**
 - destinația și scopul prezentului Raport de evaluare au caracter confidențial, utilizarea lui fiind permisă numai clientului și beneficiarului;
 - circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat sub nicio formă fără aprobarea scrisă a societății de evaluare, referitor la conținutul în care apare;
 - deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia, nu dă dreptul de a-l face public;
 - potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu poate fi solicitat să depună mărturie în instanță, decât dacă s-au făcut aranjamente anterioare datei Raportului de Evaluare;
 - previziunile sau estimările conținute în prezentul raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt, acestea putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare ale pieței și de o economie instabilă.
- **Evaluatorul certifică în cunoștință de cauză că:**
 - ◊ afirmațiile susținute în acest raport sunt reale și corecte;
 - ◊ analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitative numai la ipotezele și condițiile limitative;
 - ◊ nu are nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport;
 - ◊ raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori maxime sau minime, solicitare venită din partea beneficiarului;
 - ◊ analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare ANEVAR-2014, menționate ca surse de informare;
 - ◊ inspecția proprietății s-a făcut efectiv de către evaluator la data menționată;
 - ◊ prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNĂTURA.

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele și concluziile sunt limitative numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport;
- Evaluatorul nu a avut și nu are niciun interes pentru proprietatea evaluată, de asemeni nu are conflicte de interese cu clientul;
- Onorariul evaluatorului nu este condiționat de niciun aspect al raportului (de exemplu valoarea raportată);
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR, ed. 2014;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională;
- Evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății;
- Nicio persoană cu excepția celor specificate în raport nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare ANEVAR, ed. 2014, menționate ca surse de informare.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, specializări EPI, EBM - ing. **Dragoș DOROFTE**
Legitimatie nr. 12206/2014

Semnătura:

OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

◦ Obiectul evaluării

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ supusă evaluării, este formată din două amplasamente (clădiri și teren), situate în intravilanul suburbiei Moara Grecilor, mun. Vaslui, jud. Vaslui.

◦ Scopul evaluării

Conform cerințelor clientului, scopul evaluării este estimarea unei valori adecvate pentru proprietatea menționată mai sus, în **scopul tranzacționării**, într-un cadru mediatizat și dirijat.

Tipul de valoare adecvată conform scopului evaluării este **„valoarea de piață”**.

◦ Utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării.

Evaluarea, finalizată în prezentul Raport de Evaluare, este utilizată exclusiv pentru estimarea valorii de piață a proprietăților mai sus menționate, valoare necesară clientului pentru o posibilă viitoare tranzacționare.

Utilizatorul concluziilor Raportului de Evaluare este clientul C.J. Vaslui.

Oricare altă utilizare a concluziilor prezentului raport, cât și date eronate despre proprietate, puse la dispoziție de client, ce duc la rezultate viciate, exonerează evaluatorul de orice responsabilitate.

DEFINIREA VALORII, DATA INSPECȚIEI ȘI DATA ESTIMĂRII EVALUĂRII. MONEDA RAPORTULUI, MODALITĂȚI DE PLATĂ.

❖ Tipul de valoare estimată

Tipul de valoare estimată pentru proprietatea în cauză este **„valoarea de piață”**, care conform Standardelor Internaționale de Evaluare - IVS, ediția 2011 (cu aplicabilitate 01.2012), și Standerdele de evaluare ANEVAR, ed. 2014 (cu aplicabilitate 07.2014), are următoarea definiție:

Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o 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.

și

Cost de înlocuire (Replacement Cost) – costul curent al unui activ similar care oferă utilitate echivalentă. Un activ care oferă funcțiuni similare și utilitate echivalentă cu cele ale activului care se evaluează, dar care are un proiect modern și este construit sau executat cu materiale și tehnici curente.

❖ Riscul evaluării

Având în vedere criza economico – financiară pe care o traversăm și volatilitatea pieței imobiliare, evaluarea a ținut cont de Riscuri în creștere:

□ Riscuri de piață:

- Frecvența în scădere a tranzacțiilor;
- Instabilitatea proprietăților evaluate;
- Caracteristica de piață inactivă (puțin activă) la tot mai multe segmente;
- Oferte de piață (presă, INTERNET, agenții imobiliare, etc.), sunt tot mai îndepărtate de prețurile de tranzacționare;
- Majorarea dobânzilor la credite (risc de rata dobânzii).

□ Riscuri de sistem:

- Frânarea creditelor în sistemul bancar, cu efecte directe asupra cumpărătorilor și dezvoltatorilor;
- Solicitarea de către bănci a unei valori estimate unice în condițiile volatilității crescute a prețurilor pe toate segmentele;
- Reacție primărie la evaluări la piață a unor proprietăți imobiliare în cazul scăderii valorilor juste;
- Grile notariale depășite.

□ Riscuri în creștere:

- Modificarea semnificativă a ratei fără risc;
- Modificarea semnificativă a primei pieței de capital;
- Relativitatea demersului de estimare a ratei de actualizare, element de influență majoră în Abordarea pe bază de venituri;
- Volatilitatea prețurilor activelor firmelor și a mărfurilor/materiilor prime cu care operează;
- Incertitudini privind bugetele de venituri și cheltuieli/privind rata de creștere g.

□ Alte riscuri:

- Riscul de model de evaluare inadecvat;
- Creșterea gradului de dificultate a evaluărilor;
- Falimentul unor clienți/inecapacitate de plată a unor clienți;
- Întârzieri la plata facturilor, etc.

(extras – Conferința Sibiu-06.12.2008 – Întâlnirea anuală a firmelor asociate ANEVAR)

Risc de piață (Market Risk) - Riscul care afectează o piață întreagă și nu doar pe anumiți participanți sau anumite active. Riscul de piață nu poate fi diversificat.

Risc sistematic (Systematic Risk) - Riscul care afectează piața în ansamblul ei și nu numai o anumită companie sau un anumit activ. Riscul sistematic nu poate fi diversificat.



Riscul evaluării ține de o serie de factori:

- Activitatea curentă și tendințele pieței specifice: există un dezechilibru în favoarea ofertei, în urma trecerii crizei financiare care a creat un segment al clienților speculativi ce speră la o scădere a prețurilor proprietăților;
- Analiza cererii: se menține o cerere moderată (redușă) și pe viitor, deoarece investitorii au devenit mai prudenți, neinvestind în astfel de proprietăți;
- Analiza cererii potențiale pentru utilizări alternative: nu poate fi schimbată destinația actuală, cheltuielile de reconversie nu au justificare la nivel local;
- Vandabilitatea curentă: există vandabilitate redusă și se anticipează menținerea acestui fapt;
- Ipoteze privind abordarea valorii și limitări privind informațiile de piață disponibile: tranzacții rare și pentru suprafețe mici de spații industriale, oferte practic inexistente cu această destinație pe piața locală.

❖ Inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator, în prezența proprietarului.

❖ Inspecția proprietății s-a făcut în data de **24.07.2014**, iar estimarea valorii s-a făcut în data de **12.08.2014**.

❖ Raportul de Evaluare a fost elaborat și redactat la data de **12.08.2014**, într-un timp relativ scurt pentru ca informația să nu-și piardă valabilitatea.

❖ Valoarea este raportată în lei – RON în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază sume în valută, s-a folosit cursul valutar anunțat de BNR, valabil la **12.08.2014**, respectiv **1€ = 4,4347 lei**; **1\$ = 3,3198 lei**.

DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară expusă mai sus, se află în proprietatea C.J. Vaslui, conform:

- ÎNCHEIERE Nr. 50263/20.12.2013 - OCPI Vaslui;
- EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ pentru INFORMARE Nr. 50263/20.12.2013, Nr. Cad. 79330 - OCPI Vaslui;
- EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ pentru INFORMARE Nr. 50263/20.12.2013, Nr. Cad. 79332 - OCPI Vaslui;
- DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ cu nr. 6577, 79330, 79332 - BCPI Vaslui;
- Lista de inventar 17.10.2013 – serv. Contabilitate CJ Vaslui (vezi Anexe).

Deci, la data evaluării, CJ VASLUI deține dreptul de proprietate pentru proprietatea prezentată mai jos, aceasta nefiind grevată de sarcini, conform eelor declarate de proprietar și a actelor de proprietate existente.

Proprietatea analizată este evaluată ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul asupra proprietății imobiliare – STANDARDE DE EVALUARE – SEV 230

Proprietatea imobiliară ocupată de proprietar

O proprietate imobiliară ocupată de proprietar, evaluată pentru scopuri de creditare, va fi evaluată în mod normal pe ipoteza că proprietatea imobiliară este transferată ca fiind negrevată de sarcini de către proprietarul ocupant, adică cumpărătorul are dreptul absolut de folosință și dispoziție, precum și de posesie. Aceasta nu exclude luarea în considerare a proprietarului existent ca fiind participant pe piață, dar necesită să fie exclus din evaluare orice avantaj special atribuit ocupării de către proprietar, avantaj care poate fi reflectat în evaluarea proprietății.

► **Dreptul de proprietate este drept deplin, valabil și tranzacționabil, fără sarcini.**



IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

❖ AMPLASAMENT nr. cad. 79330

► Terenul proprietății evaluate se află în intravilanul suburbiei Moara Grecilor, în partea median nordică a mun. Vaslui, având o suprafață totală de 682 m², cu categoria de folosință CC.

Terenul este situat în suburbia Moara Grecilor, mun. Vaslui, str. G-ral Ion Rășcanu, nr. 2B, jud. Vaslui și are adresa din Plan de încadrare în zonă: L – 35 – 44 – C – d – d – IV, cu nr. cad. 79330, CF nr. 79330.

Lotul de teren analizat are acces la stradă pe latura sudică (7-8-9) de 38,50 m. Accesul la prop. se face din str. G-ral Ion Rășcanu. Proprietatea analizată se află într-o zonă preponderent rezidențială, formată în exclusivitate din locuințe unifamiliale (vile) cu regim P+1, dar și comercială și industrială. Terenul este ușor în pantă, cu înclinație V-E, bine fundat și cu un expozeu către soare f. bun. Terenul nu pune probleme ce ar necesita rezolvări speciale constructive, în funcție de mărimea și lățimea pantei. Amplasamentul analizat se află în zona seismică B, de grad 8, cu coeficient de seismicitate K_s = 0,20.

► Construcția 79330-C1 de pe amplasament, cu A_c = 281 m², A_u = 202 m², regim P, H = 4,00 m, PIF – 1971, are destinația de Depozit substanțe chimice, structura de rezistență pereți portanți din cărămidă plină, fundații continue sub ziduri din beton simplu, structură acoperiș ferme metalice din țevă rectangulară, în două ape, învelitoare plăci azbociment pe așternut lemn, jgheaburi tablă Zn, tâmplărie fier/lemn.

Starea clădirii C1 este bună, cu finisaje exterioare satisfăcătoare și finisaje interioare satisfăcătoare.

Construcția a făcut parte inițial din amplasamentul Protecția plantelor Vaslui.

► Proprietatea imobiliară analizată are următoarele vecinătăți:

N – Alee acces;

E – Nr. cad. 79331;

S – Str. G-ral I. Rășcanu;

V – Nr. cad. 79331.

❖ AMPLASAMENT nr. cad. 79332

► Terenul proprietății evaluate se află în intravilanul suburbiei Moara Grecilor, în partea median nordică a mun. Vaslui, având o suprafață totală de 565 m², cu categoria de folosință CC.

Terenul este situat în suburbia Moara Grecilor, mun. Vaslui, str. G-ral Ion Rășcanu, nr. 2B, jud. Vaslui și are adresa din Plan de încadrare în zonă: L – 35 – 44 – C – d – d – IV, cu nr. cad. 79332, CF nr. 79332.

Lotul de teren analizat are acces la stradă pe latura sudică (8-9) de 23,70 m. Accesul la prop. se face din str. G-ral Ion Rășcanu. Proprietatea analizată se află într-o zonă preponderent rezidențială, formată în exclusivitate din locuințe unifamiliale (vile) cu regim P+1, dar și comercială și industrială. Terenul este ușor în pantă, cu înclinație V-E, bine fundat și cu un expozeu către soare f. bun. Terenul nu pune probleme ce ar necesita rezolvări speciale constructive, în funcție de mărimea și lățimea pantei. Amplasamentul analizat se află în zona seismică B, de grad 8, cu coeficient de seismicitate K_s = 0,20.

► Construcțiile de pe amplasament în număr de trei, au arii, caracteristici constructive și utilități după cum urmează:

- 79332-C1 cu A_c = 62 m², A_u = 4,54 m², regim S, H = 0,80 m, PIF – 1971, are destinația de Groapă auto, structura de rezistență pereți portanți din beton armat.

Starea clădirii C1 este bună, cu finisaje satisfăcătoare.

Practic starea clădirii C1 este demolată/dezafectată pe cale naturală – nu se evaluează.

- 79332-C2 cu A_c = 16 m², A_u = 8,45 m², regim S (semiîngropat), H = 2,00 m, PIF – 1971, are destinația de Beci-depozit substanțe inflamabile, structura de rezistență pereți portanți din cărămidă plină, fundații continue sub ziduri din beton, structură acoperiș ferme așternut lemn rotund din brad, în două ape, învelitoare plăci țiglă pe așternut lemn, tâmplărie lemn.

Starea clădirii C2 este demolată/dezafectată pe cale naturală – nu se evaluează.

- 79332-C3 cu A_c = 179 m², A_u = 158,94 m², regim S (semiîngropat), H = 2,50 m, PIF – 1971, are destinația de Depozit subteran, structura de rezistență pereți portanți din cărămidă plină cu stâlpi de beton armat pe mijloc, fundații continue sub ziduri din beton, structură acoperiș placă beton, tip terasă, tâmplărie lemn.

Starea clădirii C3 este bună, cu finisaje exterioare/interioare nesatisfăcătoare.

Construcția a făcut parte inițial din amplasamentul Protecția plantelor Vaslui.

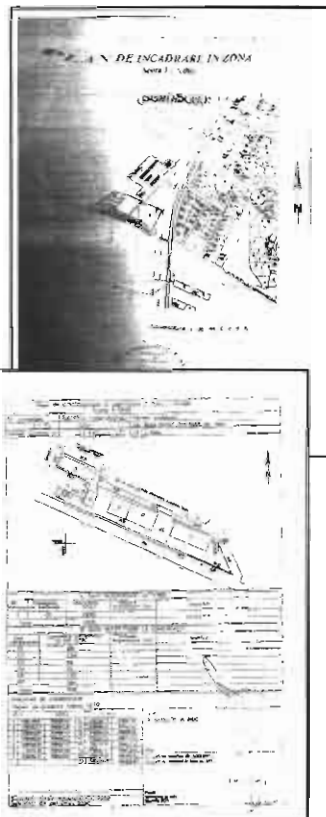
► Proprietatea imobiliară analizată are următoarele vecinătăți:

N – Direcția Fitosanitară Județeană Vaslui;

E – Nr. cad. 79331;

S – Str. G-ral I. Rășcanu;

V – Extravilan.



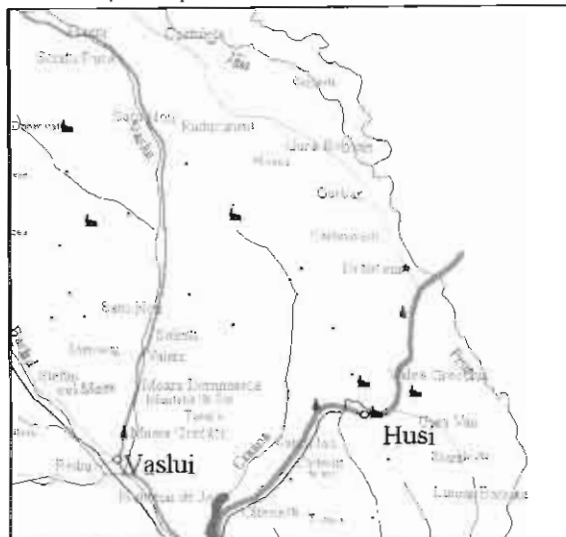
INFORMAȚII PRIVIND ZONA, ORAȘUL ȘI AMPLASAMENTUL.

➤ Zona în care este localizată această proprietate imobiliară este o zonă preponderent rezidențială, dar și comercial/industrială cu o dinamică crescătoare a vânzărilor de terenuri și spații industriale ale fostelor societăți cu capital de stat.

Conform PUG și PUZ proprietatea se află în intravilanul suburbiei Moara Greci, mun. Vaslui.

Zona se remarcă prin:

- localizare foarte bună în zona median nordică a mun. Vaslui;
- tendință favorabilă de dezvoltare a proprietăților comerciale;
- activitate mică în privința construcțiilor noi;
- procent mic de teren liber construibil;
- nivel relativ scăzut al impozitelor pe proprietăți;
- rata înaltă a utilizării forței de muncă și nivel scăzut al salariilor;
- în zona mun. Vaslui rata șomajului este mare, peste media pe țară;
- transport public (microbuze);
- parcare pe amplasamentele existente;
- trafic auto mare;
- trafic pietonal mare;
- distanță mică față de transportul feroviar – 3,5 km;
- distanță mică față de Vama Albița, cca. 68 km.



➤ **Vaslui** este reședința și cel mai mare oraș al județului Vaslui, Moldova, România. Este atestat documentar în anul 1375 iar potrivit recensământului din 11, are o populație de 55.407 locuitori. Este situat la 70 de km sud de municipiul Iași, la coordonatele 46°38'18" latitudine nordică și 27°43'45" longitudine estică. Din teritoriul administrativ al municipiului fac parte și localitățile Moara Grecilor, Gura Buștei, Brodoc și Rediu.



DATE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ.

La nivelul mun. Vaslui, la data prezentului raport, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională pe segmentul spațiilor comerciale pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare pe segmentul analizat. Este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții și acestea vechi, coroborat cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile. Din informațiile deținute de către evaluator, piața imobiliară este cu tendință de scădere pe fondul unei crize de finanțare imobiliară. Pentru spațiile de acest tip, rentabilitatea (potențialul de închiriere, coroborat cu costurile de menținere) este definitorie în formarea prețurilor de piață. Datorită amplasării proprietății analizate și evaluate, într-o zonă comercial/rezidențială, aceasta poate prezenta interes pentru segmentul comercial. Odată cu blocajul înregistrat de întreaga piață imobiliară și piața acestor proprietăți a intrat în blocaj, așteptările pentru o relansare fiind condiționată de reluarea finanțărilor. La nivelul mun. Vaslui, volumul tranzacțiilor este redus, aproape nul, practic din informațiile de pe piață rezultând că eventualele tranzacții încheiate sunt tranzacții de conjunctură, nerelevante la acest moment pentru piață.

Avalansă de tranzacții imobiliare

joi, iulie 10, 2014, 3:00

Stire din categoria [Actualitate](#) [Comentarii: 0](#) [Comentarii](#) [pana acum.](#)

Vasluienii continuă să în acest an să tranzacționeze imobiliare. În cele mai multe cazuri, agențiile imobiliare sunt ocolite, vânzătorul și cumpărătorul înțelegându-se direct asupra prețului. În primele patru luni ale anului, Oficiul de Cadastru au fost parafate 3.712 tranzacții, cu un vârf al înstrăinărilor de imobile în luna martie.

În timp ce agențiile imobiliare se plâng de numărul scăzut al tranzacțiilor imobiliare, Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui lucrează din greu. În primele patru luni ale anului, au fost oficializate nu mai puțin de 3.712 tranzacții, iar trendul vânzărilor de imobile este în creștere. În vârf al înstrăinărilor de locuințe s-a înregistrat în luna martie, când au fost încheiate 1.076 tranzacții. În restul perioadei, situația a fost următoarea: ianuarie – 916 tranzacții, februarie – 844 tranzacții, aprilie 876 tranzacții. Datele de la Agenția de Cadastru confirmă faptul că multe vânzări de apartamente, case etc. se fac în afara agențiilor de profil, prin înțelegerea directă dintre vânzător și cumpărător. Și în cursul anului trecut, în epoca crizei și a lipsei de capital, în județul Vaslui au fost realizate cele mai multe tranzacții imobiliare din ultimii cinci ani. Conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, anul trecut au fost oficializate 14.106 de tranzacții (vânzare – înstrăinare imobile). Potrivit aceluși date, harta vânzărilor de imobile de la debutul crizei economice arată astfel: 2012 – 11.103 tranzacții, 2011 – 9.331 tranzacții, 2010 – 7.732 tranzacții, 2009 – 7.514 tranzacții. Creșterea spectaculoasă a tranzacțiilor din domeniul imobiliar vine în condițiile în care prețurile practicate pe piața locală au scăzut semnificativ. Mai exact, ofertanții și-au ajustat cererile financiare pentru toate tipurile de imobile. În timp ce cumpărătorii au ales în toate posibilitățile pentru a face rost de bani (Programul „Prima Casă”, bani obținuți din străinătate etc.), la începutul acestui an, la nivelul municipiului Vaslui, un apartament cu două camere costă între 700 milioane de lei vechi și 1,4 miliarde de lei, în raport de zonă, confort și alte facilități. Pentru un apartament cu trei camere prețul ajungea la 1,5 miliarde de lei, iar la un apartament cu patru camere prețul era de 1,8 miliarde de lei.

Preturile terenurilor au stagnat în ultimii doi ani

joi, noiembrie 1, 2013, 3:00

Stire din categoria [Local](#) [Comentarii: 0](#) [Comentarii](#) [pana acum.](#)

Preturile terenurilor au stagnat în ultimii doi ani, însă principala factor care limitează activitatea de tranzacționare pe acest segment nu este prețul, ci instabilitatea politică și economică și evoluția cursului de schimb. În județul Vaslui, numărul tranzacțiilor cu terenuri a scăzut dramatic, lipsa lichidităților și a investitorilor îngânând în conservare acest segment imobiliar.

Județul Vaslui respectă trendul național, prețurile terenurilor stagnând, ba chiar coborând în această zonă, din cauza lipsei banilor și a investițiilor. Dacă în urmă terenurile pe care au funcționat fostele fabrici, active înainte de Revoluție și încheiate după, încă mai sunt active, în Vaslui, nici acestea nu îi atrag pe investitori, în principal din cauza lipsei potențialului de dezvoltare al afacerilor. Spre exemplu, salinarea terenurilor și a hărelor din fostă Zona Industrială a municipiului Vaslui nu este deloc o „afacere”. Simona Polak, directorul unei agenții imobiliare din Vaslui, a făcut, recent, pentru ziarul nostru o estimare a valorii de piață a terenurilor din fosta Zona Industrială a municipiului resedință de județ. Cu indulgență, prețul celor circa 250 de hectare pe care se întinde Zona ar ridică la o sumă totală de 2,5 milioane de euro. Mai mult, prețul de piață al terenurilor din zona respectivă se apropie periculos de mult de prețul unui teren arabil. De ce? „În această zonă sunt foarte multe fire electrice de înaltă tensiune, iar potențialii cumpărători nu își doresc astfel de locuri. Să spunem că un hectar la seră poate fi negociat la un preț de 10.000 euro, în timp ce un metru pătrat betonat ajunge la 10 euro. Oricum, pentru aceste terenuri nu sunt cumpărători”, a explicat Simona Polak. „Principala factor care limitează activitatea de tranzacționare nu îl reprezintă prețul, ci precizia potențialilor cumpărători. O serie de tranzacții au fost amânate din cauza îngrijorărilor legate de instabilitatea politică și economică, evoluția slabă a leului față de euro, dar și din cauza limitărilor legate de P.U.Z. O cerință comună, care amenință finalizarea de tranzacții este existența autorizațiilor de construcție și a P.U.Z-ului, în condițiile în care multe companii cumpără terenuri pentru a începe construcția imediat, nu să aștepte îmbunătățirea pieței”, se arată în cel mai recent raport al companiei de consultanță imobiliară. Retailerii au fost cei mai activi cumpărători de terenuri și în acest an, alături de dezvoltatorii de birouri și de companiile din sectorul serviciilor de sănătate. De altfel, și în Vaslui, singurele suprafețe mari de teren tranzacționate în ultimul timp au avut în centru retaileri (exemplul Kaufland este cunoscut, vezi). În același timp, cererea din partea investitorilor speculanți a continuat să scadă, ceea ce arată o maturizare a pieței.



DETERMINAREA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de **CEA MAI BUNĂ UTILIZARE** (CMBU) este un concept de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă și conform Standardelor ANEVAR, ed. 2011, are următoarea definiție:

„Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use)” – Utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, e permisă legal și e fezabilă din punct de vedere financiar.

- **Terenul considerat liber:**

Cea mai bună utilizare a terenului liber, presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcției. Pentru cea mai bună utilizare a terenului considerat liber voi ține cont de utilizarea actuală dar și de toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este dată de utilizarea viitoare și anume de teren construibil.

Posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent este atractivă. Este un lot de teren construit, înconjurat de loturi similare. prin urmare cea mai bună utilizare este de teren construibil.

- **Terenul construit:**

Presupunând că terenul este ocupat de construcții cu destinație comercială:

- elementele prezentate referitoare la amplasare;
- utilizarea unor loturi din vecinătate cu destinații comercial/industrial;
- prevederile PUG și PUZ;

estimăm că cea mai probabilă și profitabilă utilizare este cea actuală, respectiv teren construibil - proprietate comercială, rezidențială, motivând aceasta prin faptul că proprietatea analizată este înconjurată de locuințe, iar amplasamentul analizat se află în intravilanul suburbie mun. Vaslui.

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii și începe odată cu identificarea de către evaluator a problemei de evaluat și se încheie când raportează clientului o concluzie.

Evaluarea reprezintă o opinie sau concluzie emisă pe baza unei analize minuțioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietăți imobiliare, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților imobiliare.

În conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR, ed. 2014, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață - în cazul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea în cauză, dacă ar fi oferită pe piață.

2. Abordarea prin costuri - în cadrul acesteia este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordare prin costuri.

3. Abordarea prin venit - în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei; astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.



ABORDAREA PRIN COST

Estimarea valorii prin metoda costului se bazează și în acest caz pe comparație și anume, costul de construire a unei proprietăți este comparat cu valoarea unei proprietăți existente sau a uneia similară în construcție. Cumpărătorii vor corecta prețurile ce sunt dispuși să le plătească cu estimarea costurilor necesare pentru a aduce o construcție existentă la starea fizică și utilitatea funcțională pe care ei o doresc.

Ca și la metoda comparației directe, metoda costului este fundamentată de principiul *substituției*. Valoarea proprietăților imobiliare vechi este estimată prin comparație cu o proprietate nouă, optimă.

Atunci când cererea și oferta sunt în echilibru, costul unei construcții noi plus profitul antreprenorului minus deprecierea plus valoarea terenului este egal cu *valoarea de piață*. Proprietățile pot câștiga sau pierde din valoare din cauza *condițiilor externe*.

Conceptul de **CMBU** este fundamental pentru valoarea proprietăților imobiliare. Astfel, se poate evalua terenul ca fiind liber și disponibil sau se estimează cea mai bună utilizare a ansamblului teren-clădire.

Abordarea se poate aplica și la proprietățile imobiliare cu vechime mai mare dacă există suficiente date pentru a estima deprecierea.

Abordarea prin cost crece ca terenul și construcțiile să fie evaluate separat.

Abordarea prin cost este în special importantă când piața imobiliară este puțin activă sau când proprietatea evaluată nu este destinată a produce venituri.

Abordarea prezintă limite în aplicare, în cazurile când proprietatea are vechime mare sau nu reprezintă CMBU a terenului.

La costul clădirilor se pleacă de la *costul de înlocuire* care este *costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri moderne, existente la data evaluării*.

Costul de înlocuire cuprinde *costuri directe, costuri indirecte și profitul antreprenorului*, la care se adaugă *valoarea terenului*.

Pentru aflarea costului de înlocuire s-a folosit *metoda comparațiilor unitare* care utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice.

În continuare, la costul de înlocuire, se aplică *deprecierea cumulată estimată*, care este *o pierdere de valoare față de costul de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe*.

Deprecierea este o pierdere în valoarea proprietății imobiliare din orice cauză. Este diferența între costul de reproducție sau de înlocuire a construcției și valoarea ei de piață.

Uzura fizică este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări sau defecte de structură.

Neadeccvarea funcțională este dată de demodarea, neadeccvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.

Depreciere economică (din cauze externe) se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii pe piață, utilizarea proprietăților în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Estimarea uzurii cumulate **DC** se va face prin *metoda duratei de viață economică*, care aplică la costul construcțiilor un raport calculat între vârsta efectivă **DU** și durata totală de viață economică **DT**, totul socotit la data evaluării. Durata de viață economică are semnificație numai pentru uzura globală.

Vârsta efectivă este vârsta dată de starea tehnică și utilitatea construcției. Vârsta efectivă poate diferi de vârsta scriptică, funcție de lucrările de întreținere realizate în trecut, asupra proprietății.

Durata de viață economică este perioada de timp în care construcțiile contribuie la valoarea proprietății imobiliare. Reparațiile și modernizările aduse proprietăților mai vechi pot extinde durata de viață economică.

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții sau de suport al căilor de comunicații.

Se spune că terenul *are valoare*, iar construcțiile contribuie la valoare și această contribuție se estimează scăzând valoarea terenului din valoarea totală a proprietății imobiliare.

Estimarea valorii terenului este bazată pe principiul *echilibrului* și pe conceptul *contribuției*, care spune că normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite tipuri de proprietăți în anumite localizări.

Abordarea prezintă limite în aplicare, în cazurile când proprietatea are vechime mare sau nu reprezintă CMBU a terenului.

La costul clădirilor se pleacă de la *costul de înlocuire* care este *costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri moderne, existente la data evaluării*.

Costul de înlocuire cuprinde *costuri directe, costuri indirecte și profitul antreprenorului*, la care se adaugă *valoarea terenului*.

Pentru aflarea costului de înlocuire s-a folosit *metoda comparațiilor unitare* care utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice.

În continuare, la costul de înlocuire, se aplică *deprecierea cumulată estimată*, care este *o pierdere de valoare față de costul de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe*.

Deprecierea este o pierdere în valoarea proprietății imobiliare din orice cauză. Este diferența între costul de reproducție sau de înlocuire a construcției și valoarea ei de piață.

Uzura fizică este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări sau defecte de structură.

Neadeccvarea funcțională este dată de demodarea, neadeccvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate

Depreciere economică (din cauze externe) se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii pe piață, utilizarea proprietăților în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Estimarea uzurii cumulate **DC** se va face prin **metoda duratei de viață economică**, care aplică la costul construcțiilor un raport calculat între vârsta efectivă **DU** și durata totală de viață economică **DT**, totul socotit la data evaluării. Durata de viață economică are semnificație numai pentru uzura globală.

Vârsta efectivă este vârsta dată de starea tehnică și utilitatea construcției. Vârsta efectivă poate diferi de vârsta scriptică, funcție de lucrările de întreținere realizate în trecut, asupra proprietății.

Durata de viață economică este perioada de timp în care construcțiile contribuie la valoarea proprietății imobiliare. Reparațiile și modernizările aduse proprietăților mai vechi pot extinde durata de viață economică.

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții sau de suport al căilor de comunicații.

Se spune că terenul **are valoare**, iar construcțiile contribuie la valoare și această contribuție se estimează scăzând valoarea terenului din valoarea totală a proprietății imobiliare.

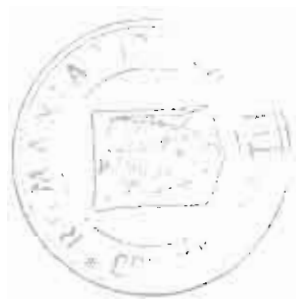
Estimarea valorii terenului este bazată pe principiul **echilibrului** și pe conceptul **contribuției**, care spune că normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite tipuri de proprietăți în anumite localizări.

Modul de tratare a accesoriilor.

Componentele non-imobiliare ale valorii includ bunuri mobile (echipamente și instalații), active necorporale și alte elemente ce nu constituie proprietate imobiliară, dar care sunt atașate acestora și sunt incluse atât în prețul de vânzare al proprietăților comparabile cât și în cel al proprietății în cauză. Valoarea rezultată din comparația directă reprezintă atât valoarea proprietății imobiliare cât și valoarea de exploatare.

În cazul nostru avem de a face cu echipamente și instalații ce furnizează confortul necesar oamenilor:

- rețeaua de conducte;
- sistemul de încălzire, ventilare și aerisire (SIVAC);
- instalațiile electrice.



VALOAREA ESTIMATĂ A TERENULUI

Ghid metodologic de evaluare GME 1 Evaluarea terenului

1.0 Introducere

Acest ghid de aplicare conține îndrumări metodologice și practice pentru evaluarea tuturor categoriilor de terenuri, indiferent de utilizarea lor. Acest ghid a fost elaborat de ANEVAR în scopul de a oferi evaluatorilor, membri ai Asociației, recomandări referitoare la cea mai bună practică de evaluare a terenului, pentru toate scopurile evaluării. Ghidul, deși nu are caracter de Standard de Evaluare, este obligatoriu de aplicat în procesul de evaluare. Conținând metodologia de evaluare larg recunoscută și aplicată pe plan mondial, acest GME reprezintă un instrument util pentru evaluatori și evaluatori verficatori ai rapoartelor de evaluare, pentru clienții și utilizatorii desemnați ai evaluărilor, pentru organele administrației de stat și pentru organele judiciare implicate în soluționarea unor litigii generate de elaborarea rapoartelor de evaluare aferente terenurilor și de opinia asupra valorii exprimată în aceste rapoarte.

2.0 Relația cu Standardele de Evaluare

Deoarece acest Ghid se referă exclusiv la metodologia de evaluare a terenului, în procesul practic de evaluare se vor aplica în mod obligatoriu prevederile Standardele de evaluare ANEVAR, ed. 2014.

3.0 Metode recunoscute de evaluare a terenului

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare, redată în toate manualele, cărțile, suporturile de curs etc. cu tema evaluarea proprietății imobiliare.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. comparația directă;
2. extracția de pe piață;
3. alocarea;
4. tehnica reziduală;
5. capitalizarea directă a rentei/arende funciare (chiriei);
6. analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode (unele numite tehnici sau analiză) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Din această cauză nu au mai fost incluse în *Standardele Internaționale de Evaluare 2011*, elaborate de International Valuation Standards Council (IVSC).

3.1 Comparația directă se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării.

Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

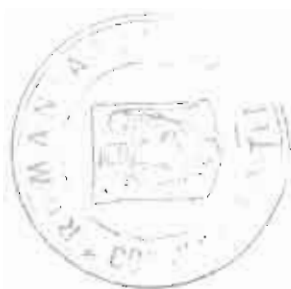
În IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*, paragraful C 15, se precizează:

„În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută”.

În afara elementelor de comparație de mai sus, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente:

- mărimea suprafeței;
- forma;
- deschiderea;
- utilități;
- topografia;
- traficul în zonă;

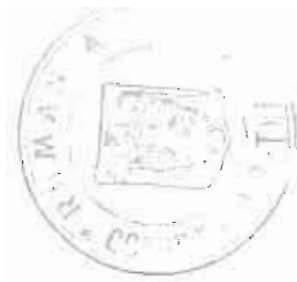


- privesc;te;
- calitatea vecinilor;
- poluarea fonică și a aerului;
- acces;
- teren în surplus.

Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările/ofertele de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

În cazul abordării prin comparația de piață, evaluatorul va utiliza, în raportul de evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de terenuri care pot fi identificate.

În cazul în care nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare sau cereri de cumpărare de terenuri libere similare (de exemplu, în zonele urbane dense sau în zonele rurale îndepărtate), precum și în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și ample corecții ale prețurilor unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului subiect, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației directe, evaluatorul poate utiliza una sau mai multe din celelalte 5 metode de evaluare a terenului.



Intravilan suburbia Moara Grecilor, mun. Vaslui, str. G-rai Ion Rascanu, nr. 2B, jud. Vaslui.

Aug-14

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN CC – Nr. cad. 79330)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafata	682.00	437	1,000	700
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		23	23	20
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		23	23	20
Conditii vanzare (-15% din oferta)*	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-3.45	-3.45	-3.00
Pret corectat		19.55	19.55	17.00
Localizare	sub. Moara Grecilor/ Protectia plantelor	sub. Moara Grecilor/ str. Luca Arbore	sub. Moara Grecilor/ Cartierul nou	sub. Moara Grecilor/ str. Gh. Rosca
Valoarea corectiei (%)		3%	7%	5%
Pret corectat		20.14	20.92	17.85
Acces	drum piatra	drum piatra	drum piatra	drum piatra
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		20.14	20.92	17.85
Destinatia (utilizarea terenului-CMBU)	intravilan CC, construit, comercial	intravilan A, neconstruit, rezidential	intravilan A, neconstruit, rezidential	intravilan A, neconstruit, rezidential
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1	1	1
Pret corectat		21.14	21.92	18.85
Utilitati	apa/canal, curent-pe amplasament, gaz-la gard	toate-la gard	toate-la gard	toate-in zona
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1	1	2.5
Pret corectat		22.14	22.92	21.35
Suprafata	682	437	1,000	700
Corectie procentuala		-3%	3%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0.66	0.69	0.00
Pret corectat		21.47	23.61	21.35
Deschiderea	39	25	56	40
Corectie procentuala		3%	-5%	-3%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.64	-1.18	-0.64
Pret corectat		22.12	22.43	20.71
Total corectie bruta		7.34	6.33	6.71
			total corectie bruta cea mai mica	
Valoarea estimata	rotund	22.5	EUR/mp	
S teren = 682 mp		15,345 €	68,050	ron

4.4347

* - din discuțiile purtate telefonic cu diferiți ofertanți de terenuri intravilane din arealul analizat, a căror anunțuri erau postate pe site-uri de imobiliare, s-au întâlnit două cazuri în care „s-a bătut palma” și anume:

- cerere ofertă 14 €/m² – tranzacționat cu 12 €/m²;
- cerere ofertă 16 €/m² – tranzacționat cu 14 €/m²,

deci se observă o marjă de negociere de cca. 13+15%.

Preturi de ofertare ale comparabililor, din urmatoarele surse:

comparabila A: <http://www.tocmai.ro/vaslui-teren-437-mp-in-moara-grecilor-17563213.html>

comparabila B: <http://www.tocmai.ro/moara-grecilor-teren-2000mp-nord-17950908.html>

comparabila C: http://anunturi-vaslui.bizcafe.ro/teren-intravilan-500-mp-in-lata-protectia-copilului-vaslui_bizcafe/Ad_868804.shtml

VALOARE TEREN 79330:

≈ 68.050 lei



Proprietar:	CJ Vaslui						
Denumire și adresă obiectiv:		Depozit substanțe chimice 79330-C1					
Data evaluării:		12.08.2014					
Suprafața construită		Sc (mp) =	281.0				
Suprafața desfașurat construită		Sdc (mp) =	281.0				
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D 1.003	E 1.018	F=CxDxE
INFRASTRUCTURA							
1	INFRMAGC	281.0	92.3	25,936.3	1.003	1.018	26,482.4
SUPRASTRUCTURA							
1	SUPRAMAGC	281.0	78.9	22,170.9	1.003	1.018	22,637.7
FINISAJ INT. SI EXT.							
1	FINMAGC	281.0	42.2	11,858.2	1.003	1.018	12,107.9
INVELITOARE							
1	AZBMAGC	281.0	50.3	14,134.3	1.003	1.018	14,431.9
INSTALATII ELECTRICE							
1	ELMAGC	281.0	54.6	15,342.6	1.000	1.000	15,342.6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							91,002.4
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO, LEI)							73,389.0
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei clădirii							
		Sdc (mp) =	281.0				
	PIF-1971, H=4m						
Nr. Crt.	Denumire deprecierei	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Depreciere (%)	Valoare rămasă actualizată (euro, lei)			
Total cost cu TVA (Euro, Lei)							
Total cost fara TVA (Euro/mp, Lei/mp)		73,389.0					
DEPRECIERE FIZICA			20%				
DEPRECIERE FUNCTIONALA			0%				
DEPRECIERE ECONOMICA			10%				
Cost inlocuire net (CIN) (Euro, Lei)		51,372.3	euro	227,820.74	ron		
Cost inlocuire net (CIN) (Euro/mp, Lei/mp)		183	euro/mp	811	ron/mp		

4.4347

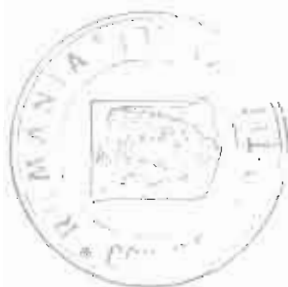
Descriere:

Structura este realizată din zidărie portantă de cărămidă plină. Această zidărie reazemă pe fundații continui de beton simplu și cuzineși armați.

Finisajul: pereții sunt tencuiți. Ușile exterioare sunt din metal grunduite și vopsite, iar ferestrele sunt din lemn.

Iluminatul este fluorescent, pe trasee aparente montate în tuburi PEL.

Învelitoarea este din plăci de azbociment pe șarpantă ușoară de lemn.

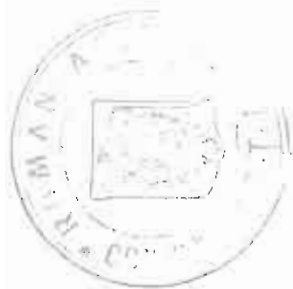


ÎMPREJMUIRE							
Proprietar:	CJ Vaslui						
Denumire și adresă obiectiv:	Împrejmuire din plasă zincată						
Data evaluării:	12.08.2014						
Suprafața construită	L (ml) = 38.5						
Suprafața desfășurată construită	L (ml) = 38.5						
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.003	1.018	
INFRASTRUCTURA							
	IMPPLZN	38.5	29.8	1,147.3	1.003	1.018	1,171.46
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							1,171.46
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							944.73
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei clădirii							
		L (mp) =	38.5				
	PIF-1971, H=1,1m						
Nr. Crt.	Denumire deprecierei	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Depreciere (%)	Valoare rămasă actualizată (euro, lei)			
	Total cost cu TVA (Euro, Lei)	1,171.46					
	Total cost fara tva (Euro/ml, Lei/ml)	944.73					
	DEPRECIERE FIZICA		45%				
	DEPRECIERE FUNCTIONALA		0%				
	DEPRECIERE ECONOMICA		20%				
	Cost inlocuire net (CIN) (Euro, Lei)	330.66	euro	1,466	ron		
	Cost inlocuire net (CIN) (Euro/ml, Lei/ml)	8.6	euro/ml	38	ron/ml		

4.4347

Descriere:

Panourile împrejmuirii sunt realizate din plasă zincată, cu ochiuri la 20 cm și grosimea sârmei de 2,5 mm. Rama panoului este realizată din oțel beton, cu diametrul de 14 mm. Prinderea de stâlpii din țevă încastrați în fundații izolate din beton, se face prin sudură.

Construcție C1 +**227.821 lei****Împrejmuire +****1.466 lei****Teren CC****68.050 lei****= VALOARE PROPRIETATE 79330 - ABORDAREA PRIN COST:****= 297.337 lei**

ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Abordarea pe bază de venit consideră proprietatea ea o investiție generatoare de venituri. Cumpărătorul urmărește veniturile din investiție și nu avantajele deținerii proprietății. Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare.

Pentru cazul de față s-a ales drept metodă de randament **metoda capitalizării directe**.

Metoda capitalizării directe este o metodă de randament în evaluare, prin care venitul net estimat într-un an se transformă în estimare a valorii proprietății, împărțind acest tip de venit la o rată de capitalizare, fie multiplicând venitul net cu un factor multiplicator (inversul ratei de capitalizare). Metoda capitalizării directe nu face o distincție exactă între recuperarea capitalului investit și randamentul capitalului. Însă o rată satisfăcătoare de randament a capitalului propriu ca și recuperarea capitalului investit, sunt elemente implicite, deținute în rata de capitalizare sau factorul de multiplicare utilizat deoarece acestea se deduc din analiza unor proprietăți imobiliare cu proprietatea de evaluat. Capitalizarea directă se bazează pe mai multe feluri de venituri: venit brut potențial, venit brut efectiv, **venitul net din exploatare**, profitul net, venitul aferent creditului ipotecar, venit generat de teren, venitul generat de clădiri.

Estimarea venitului brut anual înseamnă să se aprecieze cantitatea, calitatea și durata veniturilor previzionate.

Au fost selectate de pe piață, chirii ale unor spații similare cu spațiul de evaluat (vezi Anexa).

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE				
	spatiu comercial			
Specificații	Proprietatea	Proprietati comparabile asemanatoare		
(Valori în LEI)	De evaluat	A	B	C
Suprafata inchirabila (mp)	202.00	300	600	500
Chiria unitara lunara (LEI/mp/luna)	3	2.5	3	3.5
VENIT BRUT POTENTIAL	7,272	9,000	21,600	21,000
Perioadă inchirabila	85%	85%	85%	85%
VENIT BRUT EFECTIV	6,181	7,650	18,360	17,850
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	494	612	1,469	1,428
VENIT NET DIN EXPLOATARE	5,687	7,038	16,891	16,422
(înainte de impozitare)				
Preț de vânzare	59,900	74,800	177,900	172,900
Preț de vânzare unitar	297	249	297	346
Rata de capitalizare	9%	9%	9%	9%

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE

Suprafata utila (mp)		202.00	
Chiria lunara (eur/mp/luna)		3.0	euro/mp/luna
Chiria lunara (eur/spatiu/luna)		606.00	
Venituri brute potentiale VBP (eur/an)		7,272.00	
Total VBP (eur/an)		7,272.00	
Grad de ocupare		90%	
Venituri brute efective VBE(eur/an)		6,544.80	
Total VBE (eur/an)		6,544.80	
Chetuieli exploatare	5%	327.24	
Costuri reamenajare (reparatii)	7%	458.14	
Venit net efectiv (eur/an)		5,759.42	
Total VNE (eur/an)		5,759.42	
Rata de capitalizare		9%	
Multiplicator		11.76	
Valoare randament (eur)		67,758 €	
Valoare de piata		300,486 lei	4.4347
		67,758 €	

335 €/m²

Chirii și arii ale comparabilelor, din următoarele surse:

comparabila A: <http://olx.ro/oferta/hala-de-productie-zona-movas-300mp-toate-utilitatile-ID1j3a5.html>

comparabila B: <http://www.ro-imobiliare.ro/imobiliare/2140734/hala-de-inchiriat-in-vaslui-se-pot-discuta-si-variante-de-vanzare-in-rate.html>

comparabila C: <http://www.muhtecase.ro/inchirieri-spatii-industriale-in-vaslui>

VALOARE PROPRIETATE 79330 - ABORDAREA PRIN VENIT:

n 335 538 lei



Aug-14

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN CC - Nr. cad. 79332)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	565.00	437	1,000	700
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		23	23	20
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		23	23	20
Conditii vanzare (-15% din oferta)	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-3.45	-3.45	-3.00
Pret corectat		19.55	19.55	17.00
Localizare	sub. Moara Grecilor/ Protectia plantelor	sub. Moara Grecilor/ str. Luca Arbore	sub. Moara Grecilor/ Cartierul nou	sub. Moara Grecilor/ str. Gh. Rosca
Valoarea corectiei (%)		3%	7%	5%
Pret corectat		20.14	20.92	17.85
Acces	drum piatra	drum piatra	drum piatra	drum piatra
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		20.14	20.92	17.85
Destinatia (utilizarea terenului-CMBU)*	intravilan CC, construit, comercial/forma neregulata, sol contaminat cu subst. pesticide	intravilan A, neconstruit, rezidential	intravilan A, neconstruit, rezidential	intravilan A, neconstruit, rezidential
Valoarea corectiei (eur/mp)		-6	-6	-6
Pret corectat		14.14	14.92	11.85
Utilitati	toate-la gard	toate-la gard	toate-la gard	toate-in zona
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	1.5
Pret corectat		14.14	14.92	13.35
Suprafata	565.00	437	1,000	700
Corectie procentuala		0%	3%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.45	0.00
Pret corectat		14.14	15.37	13.35
Deschiderea	24	18	42	29
Corectie procentuala		3%	-5%	-3%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.42	-0.77	-0.40
Pret corectat		14.56	14.60	12.95
Total corectie bruta		10.46	10.50	10.95
		total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata	rotund	14.6	EUR/mp	
S teren = 565 mp		8,249 €	36,582	ron

4.4347

* - depreciere ce ține cont de forma neregulată a terenului și contaminare cu substanțe fito-sanitare.

Preturi de ofertare ale comparabilelor, din urmatoarele surse:comparabila A: <http://www.tocmai.ro/vaslui-teren-437-mp-in-moara-grecilor-17563213.html>comparabila B: <http://www.tocmai.ro/moara-grecilor-teren-2000mp-nord-17950908.html>comparabila C: http://anunturi-vaslui.bizcafe.ro/teren-intravilan-500-mp-in-fata-protectia-copilului-vaslui_bizcafeAd_868804.dhtml**VALOARE TEREN 79332:****≈ 36.582 lei**

CLĂDIRI COMERCIALE							
Proprietar:	CJ Vaslui						
Denumire și adresă obiectiv:		Groapa auto 79332-C1					
Data evaluării:		12.08.2014					
Suprafața construită		Sc (mp) =	6.1				
Suprafața desfășurată construită		Sdc (mp) =	6.1				
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D 1.003	E 1.018	F=CxDxE
INFRASTRUCTURA							
1	CUVAREP	6.1	462.2	2,810.2	1.003	1.018	2,869.3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							2,869.3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							2,314.0
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei clădirii							
		Sdc (mp) =	6.1				
	PIF-1971, H=4m						
Nr. Crt.	Denumire deprecierei	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Depreciere (%)	Valoare rămasă actualizată (euro, lei)			
	Total cost cu tva (Euro, Lei)	2,869.3					
	Total cost fara tva (Euro/mp, Lei/mp)	2,314.0					
	DEPRECIERE FIZICA		50%				
	DEPRECIERE FUNCTIONALA		20%				
	DEPRECIERE ECONOMICA		20%				
	Cost inlocuire net (CIN) (Euro, Lei)	231.4	euro	1.026	ron		
	Cost inlocuire net (CIN) (Euro/mp, Lei/mp)	38	euro/mp	168	ron/mp		

4.4347

Descriere:

Cuvă sub nivelul pardoselii, fără finisaj, în vederea reparațiilor auto.

⚠ În doc. cad. 79332 apare clădirea C1, cu ane construită la sol de 62 m², cu utilizarea probabilă de atelier mecanic sau garaj, sub forma unei barăci metalice. La data inspecției aceasta nu mai există, fiind demolată, aici evaluându-se numai cuva auto. În baza relevului euvei auto, ce indică lungimea și lățimea și ținând cont de grosimea pereților (conform catalog de evaluare), s-a aflat aria construită a cuvei.

Deasemeni, cu ocazia inspecției, la lotul 3 cu nr. cad. 79332 se constată că C2 – Beci semiîngropat, este demolat natural – reper ce nu se evaluează.



CLĂDIRI COMERCIALE							
Proprietar:	CJ Vaslui						
Denumire și adresă obiectiv:		Depozit subteran 79332-C3					
Data evaluării:		12.08.2014					
Suprafața construită		Sc (mp) =	179.0				
Suprafața desfășurată construită		Sdc (mp) =	179.0				
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D 1.003	E 1.018	F=CxDxE
INFRASTRUCTURA							
1	CUVAREP	179.0	275.4	49,296.6	1.003	1.018	50,334.5
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO, LEI)							50,334.5
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO/MP, LEI/MP)							40,692.3
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei clădirii							
		Sdc (mp) =	179.0				
	PIF-1971, H=4m						
Nr. Crt.	Denumire depreciere	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Depreciere (%)	Valoare rămasă actualizată (euro, lei)			
Total cost cu tva (Euro, Lei)		50,334.5	50% 20% 20%				
Total cost fara tva (Euro/mp, Lei/mp)		40,692.3					
DEPRECIERE FIZICA							
DEPRECIERE FUNCTIONALA							
DEPRECIERE ECONOMICA							
Cost inlocuire net (CIN) (Euro, Lei)		4,059.2	euro	18,001	ron		
Cost inlocuire net (CIN) (Euro/mp, Lei/mp)		23	euro/mp	101	ron/mp		

4.4347

Descriere:

Depozit subteran, structura de rezistență pereți portanți din cărămidă plină și stâlpi din beton armat pe mijloc, fundații continui sub ziduri din beton, pardoseală din ciment scivisit, structură acoperiș placă beton, tip terasă, tâmplărie lemn.



ÎMPREJMUIRE							
Proprietar:	CJ Vaslui						
Denumire și adresă obiectiv:		Împrejmuire din plasă zincată					
Data evaluării:		12.08.2014					
Suprafața construită		L (ml) =	23.7				
Suprafața desfășurată construită		L (ml) =	23.7				
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.003	1.018	
INFRASTRUCTURA							
1	IMPPLZN	23.7	29.8	706.26	1.003	1.018	721.13
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							721.13
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							581.26
Tabel centralizator pentru analiza deprecierii clădirii							
		L (mp) =	23.7				
	PIF-1971, H=1,1m						
Nr. Crt.	Denumire deprecierii	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Depreciere (%)	Valoare rămasă actualizată (euro, lei)			
	Total cost cu tva (Euro, Lei)	721.13					
	Total cost fara tva (Euro/ml, Lei/ml)	581.26					
	DEPRECIERE FIZICA		45%				
	DEPRECIERE FUNCTIONALA		0%				
	DEPRECIERE ECONOMICA		20%				
	Cost inlocuire net (CIN) (Euro, Lei)	203.44	euro	902	ron		
	Cost inlocuire net (CIN) (Euro/ml, Lei/ml)	8.6	euro/ml	38	ron/ml		

4.4347

Descriere:

Panourile împrejmuirii sunt realizate din plasă zincată, cu ochiuri la 20 cm și grosimea sârmei de 2,5 mm. Rama panoului este realizată din oțel beton, cu diametrul de 14 mm. Prinderea de stâlpii din țevă încastrați în fundații izolate din beton, se face prin sudură.

Construcție C1 +	1.026 lei
Construcție C2 +	0 lei
Construcție C3 +	18.001 lei
Împrejmuire +	902 lei
Teren CC	36.582 lei
= VALOARE PROPRIETATE 79330 - ABORDAREA PRIN COST:	= 56.511 lei



RECONCILIAREA VALORILOR, VALOAREA ESTIMATĂ PROPUȘĂ, OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.

Reconcilierea constă în analiza concluziilor alternative care conduc la estimarea valorii finale.

Pentru pregătirea reconcilierii, evaluatorul:

- verifică întreaga evaluare;
- trece în revistă relațiile în cadrul procesului de evaluare;
- relația cu piața.

Principiile reconcilierii:

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea este o comparație;
- orientarea de piață.

Criteriile de reconciliere:

- adecvarea reconcilierii;
- precizia - adecvarea și precizia influențează calitatea;
- cantitatea informațiilor.

Estimarea valorii finale:

O evaluare este o opinie; deși este bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și experiența evaluatorului, ea este totuși o opinie. Evaluatorul poate comunica o singură valoare – **estimare punctuală**, sau un **interval probabil de valori**.

RECONCILIAREA VALORILOR:

ABORDAREA PRIN:	PIAȚĂ	COST	VENIT
Adecvarea	Neadecvată – nu sunt date	Adecvată	Adecvată
Precizia	Proprietate specializată	Cost de înlocuire net-CIN – nu reflectă piața, dar valoarea proprietății ar fi cea mai apropiată de o eventuală fructificare – nr. cad. 79332.	Folosește date de pe o piață stabilă – nr. cad. 79330.
Cantitatea de informații	Insuficiente	Suficiente	Suficiente
Valoare punctuală - lei	-	56.511	300.500

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare analizate și evaluate, este dată de **abordarea prin venit – metoda capitalizării directe** – pt. Lot nr. 1 (nr. cad. 79330) și **abordarea prin cost – metoda costurilor segregate** – pt. Lot nr. 3 (nr. cad. 79332), în detrimentul celorlalte abordări, deoarece valoarea obținută a avut la bază o cantitate și calitate de informații mai mare, respectiv mai sigură din piață. Credibilitatea informațiilor avute la dispoziție și colaborarea pe care am avut-o cu proprietarul subiectului, comparabilelor, lichidatori, șefi de agenții imobiliare, colegi experți evaluatori, etc., au contribuit la siguranța informațiilor culese de pe piața imobiliară comercială, în zona analizată.

ÎN CONCLUZIE:

VALOAREA DE PIAȚĂ PT. PROP. IMOBILIARĂ 79330:

300.500 LEI - RON.

VALOAREA DE PIAȚĂ PT. PROP. IMOBILIARĂ 79332:

56.511 LEI - RON.

12.08.2014

Evaluator autorizat - membru titular EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE




ANEXE:

Comparabile terenuri intravilane suburbia Moara Grecilor, mun. Vaslui

Comparabila 1

Teren 437 mp in Moara Grecilor

Publicat 2 lun 12:06 de persoana fizica dicu 0770035183



Pret/mp: 23 EUR

Tip anunt **Oferta vanzare**

Localitate Vaslui

Zona **Nord-Est**

Suprafata **437 mp**

Tip teren **extravilan**

Terenul se afla pe strada Luca Arbore imprejmuit cu gard scandura si fundatie de beton, pomi fructiferi pe rod , gazon eu alei betonate, acte la zi fara ipoteca, terenul este in forma de L, partea pentru constructie este de 300 mp si este situat intr- o zona linistita foarte usor de ridicat o casa avand utilitatile la poarta , pet negociabil

<http://www.toemai.ro/vaslui-teren-437-mp-in-moara-grecilor-17563213.html>

Comparabila 2

Teren 2000mp, Nord

Publicat 24 Iul 14:58 de persoana fizica lonut 0756319293



Pret/mp: 23 EUR

Tip anunt **Oferta vanzare**

Localitate Moara Grecilor

Zona **Nord**

Suprafata **2000 mp**

Tip teren **intravilan**

Teren intravilan cu suprafata de 2000mp ideal pentru constructie case(doua) in cartierul "Protectia Copilului".

Se vinde si separat!

Utilitati: curent electric, gaz

<http://www.toemai.ro/moara-grecilor-teren-2000mp-nord-17950908.html>

Comparabila 3

Teren intravilan 500 mp in fata Protectia Copilului, Vaslui in Moara Grecilor
Vaslui > Moara Grecilor. Publicat marți, 18 martie 2014 , vizualizat de 55 ori



Tip anunt: **Oferta**



Tip: Vanzari Terenuri , Altele
Localitate: Moara Grecilor
Vand teren de 500 metri, sau parcela de 700 de metri. Strada Gheorghe Rosca, Moara Grecilor, in fata protectia copilului.
Ajunge electricitate, apa, gazul si gunoiul.
20 Euro metrul, negociabil.
Telefon: (033) 581-0607
Localitate: Moara Grecilor
Cod anunt: 868804-42
http://anunturi-vaslui.bizca1.ro/teren-intravilan-500-mp-in-fata-protectia-copilului-vaslui_bizca1Ad_868804.dhtml

Oferte inchirieri spații comerciale – depozitare/industriale

Comparabila A

hala de productie, zona movas, 300mp, toate utilitatile
Vaslui Aducat La 09:24, 23 Iulie 2014, Numar anunt: 19316725



Ofert de: Proprietar

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata: **300 m²**

Inchiriez urgent si convenabil hala de productie zona movas 300mp, toate utilitatile inclusiv gaz, 700mp imprejmuit.

Pret vanzare 65000 Euro (negociabil)

Pret inchiriere 2.5 euro/mp (negociabil)

750 € Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

0744 567 077

Vaslui, judet Vaslui

Valentin Pe site din iul 2013

<http://olx.ro/oferta/hala-de-productie-zona-movas-300mp-toate-utilitatile-ID113a5.html>

Comparabila B

Hala de inchiriat in Vaslui (se pot discuta si variante de vanzare in rate)

ROMANIA - VASLUI, Oras : Vaslui, Zona : Est

Adresa : Vaslui

ID: **2140734** Pret: 3 EURO

SUPRAFATA : 600 MP

GAZ : DA

CURENT : DA

APA : DA

Aducat la : 27 Aprilie 2014

Valabil : 300 zile

Vizite : 227

<http://www.ro-imobile.ro/imobiliare/2140734/hala-de-inchiriat-in-vaslui-se-pot-discuta-si-variante-de-vanzare-in-rate.html>

Comparabila C

Inchiriere Spatiu industrial Vaslui 3,5 € / m²

Data 27 Iulie 2014

Vaslui - spatiu industrial. suprafete: totala: 500 mp, utila: 500 mp. - spatiu de productie si depozitare, 500 mp, 3,5 euro /mp in zona industrială. pret: i: 3,5 euro

<http://www.multecase.ro/inchirieri-spatii-industriale-in-vaslui>



Locația proprietății la nivelul mun. Vaslui și suburbia Moara Grecilor

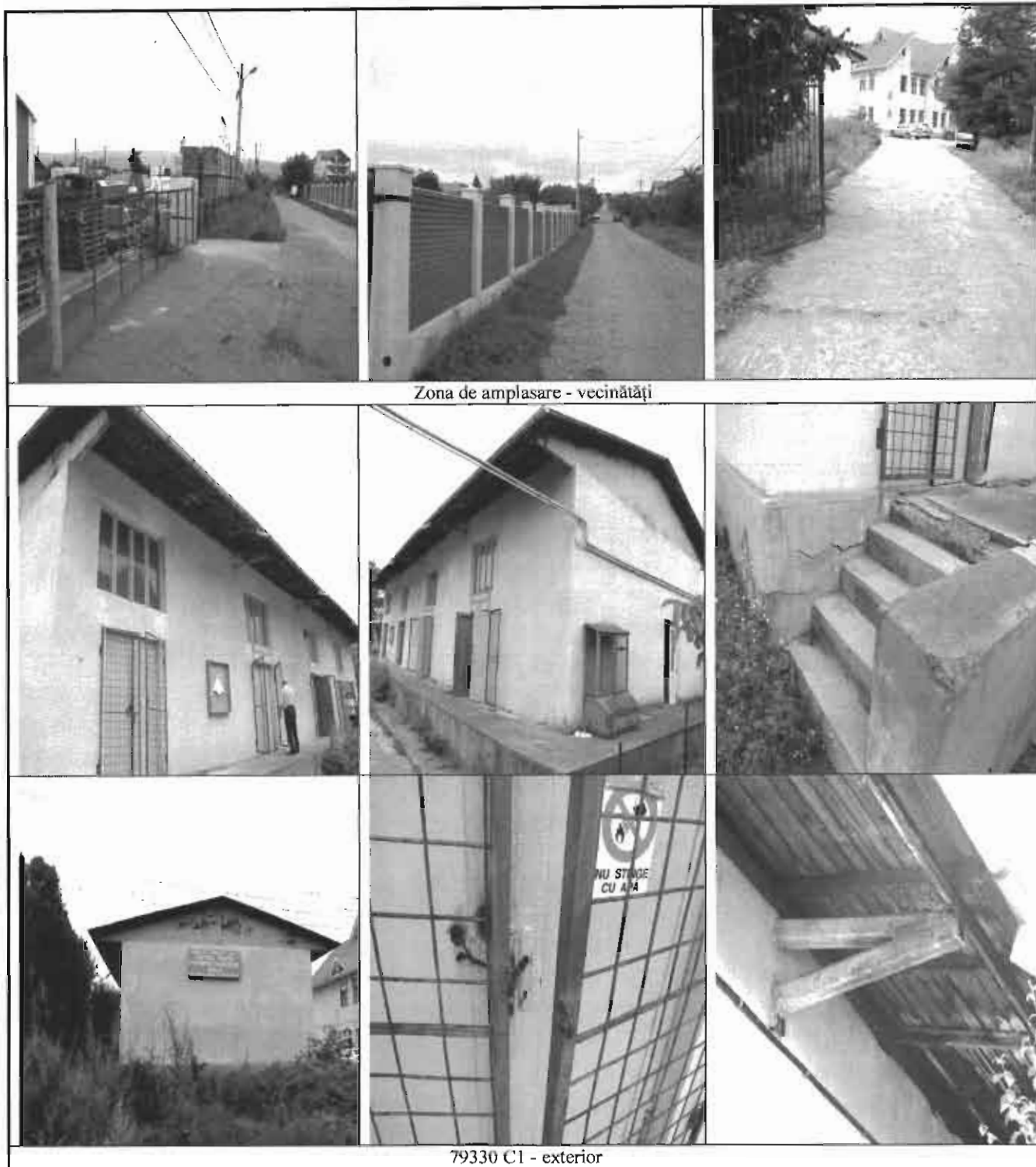
Suburbia Moara Grecilor, str.
G-ral Ion Râșcanu, nr. 2B,
mun. Vaslui, jud. Vaslui.



Suburbia Moara Grecilor, str.
G-ral Ion Râșcanu, nr. 2B,
mun. Vaslui, jud. Vaslui.



Prezentare foto proprietăți:







79332 C1 - Groapă auto



79332 C3 - exterior



79332 C3 - interior





Teren 79332



Împrejmuire



Acte de proprietate:

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]