

HOTĂRÂREA Nr.____/2013

privind trecerea unor imobile compuse din construcții și terenul aferent, situate în municipiile Huși, Bîrlad și orașul Negrești, județul Vaslui, aflate 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 imobile compuse din construcții și terenul aferent, situate în municipiile Huși, Bîrlad și orașul Negrești, județul Vaslui, aflate 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 prevederile art. 10 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul dispozițiilor art. 553 alin. (1) și (4), art. 555 și art.1657 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 imobile compuse din construcții și terenul aferent, situate în municipiile Huși, Bîrlad și orașul Negrești, județul Vaslui, aflate în administrarea Consiliului județean Vaslui, din domeniul public al județului în domeniul privat al județului Vaslui, identificate potrivit anexei nr.1

Art. 2. (1) - Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilelor prevăzute la art.1.

(2) – Se aprobă rapoartele de evaluare întocmite de S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși, evaluator autorizat și selectat, în condițiile legii, prevăzute în anexele nr. 2,3 și 4.

(3) Prețul de pornire al licitației este de 249340 lei pentru imobilul din municipiul Huși, județul Vaslui, de 211469 lei pentru imobilul din municipiul Bîrlad, județul Vaslui și de 78718 lei pentru imobilul din orașul Negrești, județul Vaslui.

(4) Prețurile adjudecate prin licitația publică deschisă și 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 - cadru pentru organizarea licitației în vederea vânzării imobilelor prevăzute la art.1 conform anexelor nr.5,6 și 7.

Art.4 -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.5642/09.08.2010, în care locatar este S.C. Elitconstruct 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 constituie comisia de evaluare a ofertelor și să încheie, în condițiile legii, contractele de vânzare – cumpărare prevăzute în anexele nr.8, 9 și 10.

Art.8. - Predarea –primirea imobilelor se 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. - Anexele nr. 1-10 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Vaslui_____ iunie 2013

**PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu**

Contrasemnează:
Secretarul județului Vaslui,
Gheorghe Stoica

DATE DE IDENTIFICARE

ale imobilelor compuse din construcții și teren aferent, situate în municipiile Bîrlad , Huși și oraș Negrești jud Vaslui care trec din domeniul public în domeniul privat al județului, în vederea vânzării prin licitație publică

Nr.	Locul unde este situat imobilul	Persoana juridică care deține imobilul	Caracteristicile tehnice ale imobilului
1	Str.1 Decembrie Nr.91-Bîrlad	Județul Vaslui Consiliul județean Vaslui	Doc.cad.nr.2675-2677 Valoare din raportul de evaluare – 208.469lei Contravaloarea evaluării 3000 lei Valoarea totala - 211.469lei
2	Str. Huși-Albița Nr.12- Huși	Județul Vaslui Consiliul județean Vaslui	Doc.cad.nr.1637-1642 Valoare din raportul de evaluare -246.340 lei Contravaloarea evaluării 3000 lei Valoarea totala- 249.340lei
3	Str.Decebal Nr.35 - Negrești	Județul Vaslui Consiliul județean Vaslui	Doc.cad.nr.1509 Valoare din raportul de evaluare – 75.718 lei Contravaloarea evaluării 3000 lei Valoarea totala-78.718

mun. Huși, Calea Basarabiei, nr. 108A, jud Vaslui, CP-735100, tel/fax: 0235 - 481812, mobil: 0744 - 606281,
E - mail: dragoș_evalgrup@yahoo.com

client - CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI

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

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 10 / 03.06.2013

PROPRIETATE IMOBILIARA

Cod: EPI

OBIECTUL RAPORTULUI: Achiziție publică Raport de evaluare a
imobilului situat în mun. Huși, jud. Vaslui

format din:

- **MAGAZIE C1**, cu Ac = 212 m², regim P;
 - **TEREN INTRAVILAN CC**, cu St = 246 m²,
cu nr. cad. 1640, intabulat în CF nr. 5251/s;
 - **BIROURI C1**, cu Ac = 172 m², regim P;
 - **MAGAZIE PESTICIDE C2**, cu Ac = 284 m², regim P;
 - **ANEXA (BECI) C3**, cu Ac = 190 m², regim P;
 - **ANEXA (BECI) C4**, cu Ac = 28 m², regim P;
 - **TEREN INTRAVILAN CC**, cu St = 1.842 m²,
cu nr. cad. 1637, intabulat în CF nr. 5252/s;
 - **TEREN INTRAVILAN CC**, cu St = 395 m²,
cu nr. cad. 1638, intabulat în CF nr. 5254/s;
 - **MAGAZIE C1**, cu Ac = 253 m², regim P;
 - **TEREN INTRAVILAN CC**, cu St = 253 m²,
cu nr. cad. 1639, intabulat în CF nr. 5261/s;
 - **MAGAZIE C1**, cu Ac = 203 m², regim P;
 - **TEREN INTRAVILAN CC**, cu St = 228 m²,
cu nr. cad. 1641, intabulat în CF nr. 5243/s;
 - **BIROURI C1**, cu Ac = 40 m², regim P;
 - **TEREN INTRAVILAN CC**, cu St = 47 m²,
cu nr. cad. 1642, intabulat în CF nr. 5249/s;
- situat în mun. Huși, str. Huși-Albița, nr. 12, jud. Vaslui.

iunie 2013

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 © mai 2013 S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși. Toate drepturile rezervate.
Prezentul Raport de Evaluare conține 36 de file, inclusiv anexe.



S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși

membru corporativ ANEVAR



S.C. EVALGRUP S.R.L.
Nr. 10/03.06.2013; Cod: EPI
Huși, jud. Vaslui.

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

La cererea dumneavoastră, conform Contract de servicii nr. 4719/28.05.2013, expertul evaluator **Ling. Dragoș DOROFTE** din cadrul S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși, întocmește un Raport de Evaluare a proprietății imobiliare, situată în intravilanul mun. Huși, jud. 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 27.05.2013, iar toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator;
- data efectivă a evaluării (raportarea valorii) este 03.06.2013;
- raportul de evaluare a fost elaborat și redactat la data de 04.06.2013, 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 IVS, ed. 2011, 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 03.06.2013, valoarea de piață estimată a proprietății evaluate, aparținând C.J. Vaslui, este de:

VALOARE DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ:

LEI – 246.340;

€ - 55.873.

Data: 03.06.2013

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



**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 **03.06.2013**, respectiv **1€ = 4,4090 lei; 1\$ = 3,3846 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 clădiri, s-a optat pentru valoarea determinată prin abordarea prin cost (metoda costurilor unitare), în detrimentul celorlalte abordări, pentru care nu se regăsesc date pe piață, valoarea obținută prin cost 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.

CENTRALIZATOR - VALOARE CIN

VALOARE CIN – Proprietate imobiliară – C.J. VASLUI				
MAGAZIE C1 – Ac = 212 m²	30.645 lei	145 lei/m²	6.951 €	33 €/m²
TEREN CC – St = 246 m²	6.940 lei	28,21 lei/m²	26.837 €	6,40 €/m²
TOTAL VALOARE NR. CAD. 1640	37.585 lei		8.525 €	
BIROURI C1 – Ac = 172 m²	23.022 lei	134 lei/m²	5.222 €	30 €/m²
MAGAZIE PESTICIDE C2 – Ac = 284 m²	41.704 lei	147 lei/m²	9.459 €	33 €/m²
ANEXĂ (BECI) C3 – Ac = 190 m²	25.418 lei	134 lei/m²	5.765 €	30 €/m²
ANEXĂ (BECI) C4 – Ac = 28 m²	100 lei	val. casare	23 €	val. casare
TEREN CC – St = 1.842 m²	51.963 lei	28,21 lei/m²	11.786 €	6,40 €/m²
TOTAL VALOARE NR. CAD. 1637	142.207 lei		32.254 €	
TEREN CC – St = 395 m²	11.143 lei	28,21 lei/m²	2.527 €	6,40 €/m²
TOTAL VALOARE NR. CAD. 1638	11.143 lei		2.527 €	
MAGAZIE C1 – Ac = 235 m²	34.178 lei	145 lei/m²	7.752 €	33 €/m²
TEREN CC – St = 253 m²	7.137 lei	28,21 lei/m²	1.619 €	6,40 €/m²
TOTAL VALOARE NR. CAD. 1639	41.315 lei		9.371 €	
MAGAZIE C1 – Ac = 203 m²	1.000 lei	val. casare	227 €	val. casare
TEREN CC – St = 228 m²	6.432 lei	28,21 lei/m²	1.459 €	6,40 €/m²
TOTAL VALOARE NR. CAD. 1641	7.432 lei		1.686 €	
BIROURI C1 – Ac = 40 m²	5.359 lei	134 lei/m²	1.215 €	30 €/m²
TEREN CC – St = 47 m²	1.326 lei	28,21 lei/m²	301 €	6,40 €/m²
TOTAL VALOARE NR. CAD. 1642	6.658 lei		1.510 €	
TOTAL PROPRIETATE HUȘI:	246.340 lei		55.873 €	

03.06.2013

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




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, ipotezi, 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 niciun 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;
 - din condiții ce țin de concesionar, inspecția prop. s-a făcut numai la exterior;
 - în conformitate cu prevederile ANEVAR, acest raport, în întregime sau parțial, nu poate fi inclus în niciun document, 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 IVS-2011, 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 Internaționale de Evaluare IVS, ed. 2011;
- 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 IVS, ed. 2011 menționate ca surse de informare.



Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, specializări EPI, EBM - ing. **Dragoș DOROFTE**
Legitimă nr. 12206/2013

Semnătura:



OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

◦ Obiectul evaluării

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ supusă evaluării, este formată din șase amplasamente, situate în mun. Huși, 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), 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.

▪ 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/incapacitate de plată a unor clienți;
- Întârzieri la plata facturilor, etc.

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

❖ 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 **27.05.2013**, iar estimarea valorii s-a făcut în data de **03.06.2013**.

❖ Raportul de Evaluare a fost elaborat și redactat la data de **04.06.2013**, 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 **03.06.2013**, respectiv **1€ = 4,4090 lei; 1\$ = 3,3846 lei**.



DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

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

- ACTE DE TRANSFER, conform acte contabile;
- DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ cu nr. 1640, 1637, 1638, 1639, 1641 și 1642, (vezi Anexe).

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

Proprietatea analizată este evaluată ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul asupra proprietății imobiliare – IVS, ed. 2011

Proprietatea imobiliară ocupată de proprietar

G10. 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 atribuibil 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

► Terenul proprietăților evaluate se află în intravilanul mun. Huși, în partea median estică, având suprafețele specificate, cu categoria de folosință CC.

Terenul este situat în mun. Huși, str. Huși-Albița (Calea Basarabiei), nr. 12, jud. Vaslui, pe drumul național DN 24B (E581), cu nr. cad. 1640, 1637, 1638, 1639, 1641 și 1642.

Loturile de teren nu au acces la stradă, toate fiind localizate în interiorul amplasamentului deținut de Direcția Fitosanitară Vaslui. Accesul la proprietăți se face cu servitute pe amplasament Direcția Fitosanitară Vaslui. Proprietatea analizată se află într-o zonă preponderent rezidențială, formată în exclusivitate din locuințe unifamiliale cu regim P și P+1, dar și societăți comerciale. Terenul este ușor în pantă, cu înclinație NV-SE, 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, specifice unei activități fito sanitare (protecția plantelor) au destinația, regim de înălțime și arii descrise mai jos, în cadrul Calculul clădirii.

Starea clădirilor este bună sau nesatisfăcătoare, cu finisaje exterioare satisfăcătoare și finisaje interioare satisfăcător.

► Proprietatea imobiliară analizată are următoarele vecinătăți:

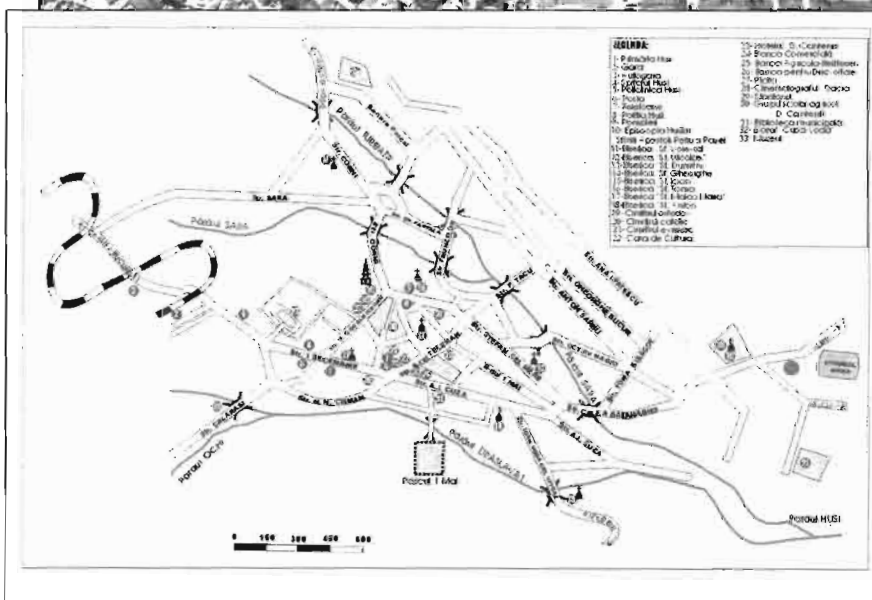
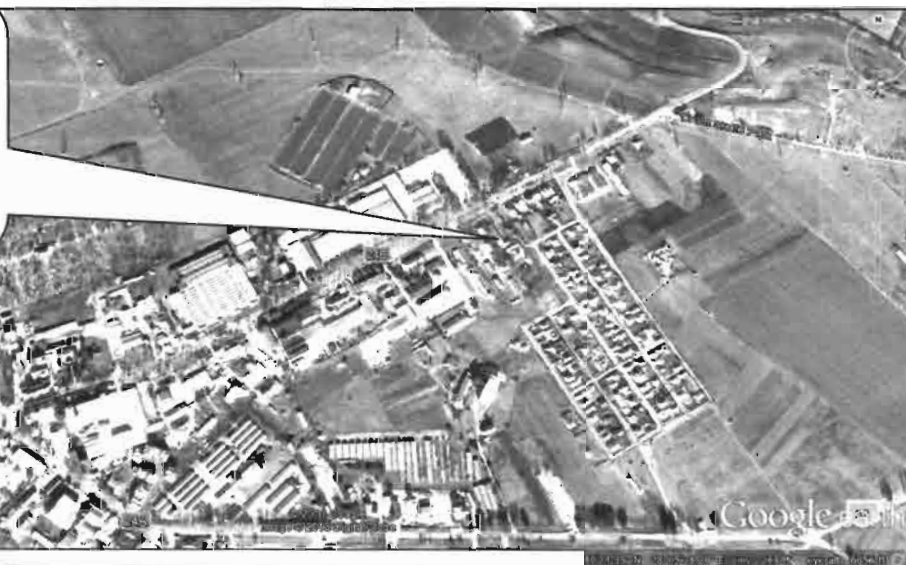
N – str. Calea Basarabiei (DN 24B);

E – cartier rezidențial Recea;

S – cartier rezidențial Recea;

V – S.C. Agromec S.A.-Huși.

Mun. Huși, str. Huși-Albița,
nr. 12, jud. Vaslui.



● - Locația proprietății la nivelul mun. Huși

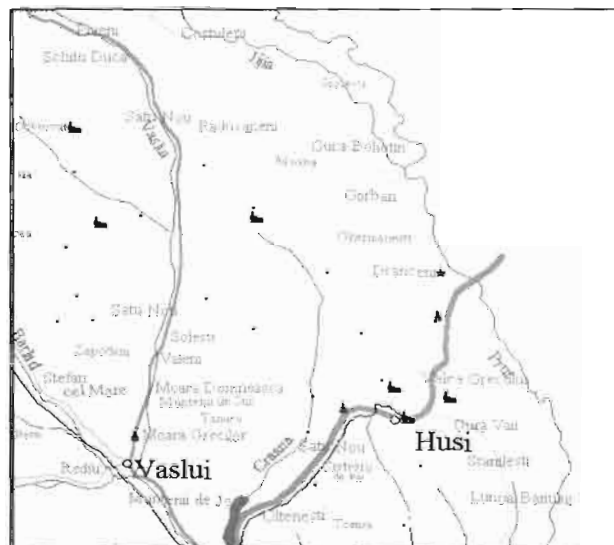
INFORMAȚII PRIVIND ZONA, ORAȘUL ȘI AMPLASAMENTUL.

❖ Zona în care este localizat[această] proprietate imobiliară este o zonă preponderent comercial industrială, cu o dinamică crescătoare a vânzărilor de terenuri intravilane .

Conform PUG și PUZ proprietățile se află în intravilanul mun. Huși.

Zona se remarcă prin:

- localizare foarte bună în zona median estică a mun. Huși;
- tendință favorabilă de dezvoltare a activităților imobiliare, comercială-mică industrie;
- activitate scăzută în privința construcțiilor noi;
- procent scăzut 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. Huși rata șomajului este mare, peste media pe țară;
- transport public (microbuze);
- parcare pe amplasamentele existente;
- trafic auto mare;
- trafic pietonal mediu;
- distanță mică față de transportul feroviar;
- distanță mică față de Vama Albița, cca. 18 km.



❖ Mun. Huși, al treilea oraș ca mărime din jud. Vaslui, se află în partea central estică a județului, pe drumul național DN 24B (E 581), ce face legătura cu Republica Moldova prin Vama Albița, situată la 18 Km. Distanța față de de mun. Vaslui este de 47 Km, iar față de capitala București este de cca. 335 Km.

Municipiul Huși este situat într-o depresiune cu același nume, în zona de contact a Podișului Central Moldovenesc cu Dealurile Fălciului, la o altitudine de 120 m, împrejmuit de dealuri armonice plantate cu vii.

Populația este de cca. 32.000 locuitori. Temperatura medie anuală este de 9,5°C, cu o amplitudine medie de 25,5°C în luna iulie și -3,8°C în luna ianuarie.

Din punct de vedere economic, orașul are potențial agricol iar noua structură a formei de proprietate (în totalitate privată), prognozează o tendință de dezvoltare a industriei ușoare (textile și încălțăminte), a comerțului cât și a construcțiilor civile.

Orașul are o activitate preponderent industrial-agrară până în 1990, an când începe declinul activităților industriale, iar din anul 1995 se observă o creștere a vânzărilor de spații industriale și comerciale și o reorientare a activității acestora. În aceeași perioadă se dezvoltă activități de comerț, bancare, servicii, industrie și agricultură.



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

„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 nu 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 destinația de locuințe unifamiliale :

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

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

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 profesionale internaționale IVS, ed. 2011, 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 depreciierilor 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 COSTURI

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 cere 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 verificatori 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 unor Standarde Internaționale de Evaluare (IVS), editate de International Valuation Standards Council (IVSC). Aceste Standarde, sunt conținute în ediția IVS 2011.

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, redate 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/arendei 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 oferte 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;
- privescerea;
- 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 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.



COMPARABILE TERENURI INTRAVILANE HUȘI

Comparabila 1

Teren de vanzare

Huși Aduagat La 22:12, 16 Mai 2013, Numar anunt: 10593077



Oferit de: Proprietar

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata: 500 m²

Teren pentru constructii si se afla pe strada Dobrina E-581 cu posibilitati la toate utilitatile cum ar fi: gaz, energie electrica, apa curenta 20 € Negociabil

Contacteaza vanzatorul: Telefon 0764 238 812

<http://mercador.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDIrK5.html#36e8c6b402>

Comparabila 2

Vand teren Husi

Huși Aduagat La 19:38, 29 Mai 2013, Numar anunt: 10953259

Oferit de: Proprietar

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata: 2 400 m²

Teren zona Recea LOTURI A CATE 700/800 MP. deschidere 28 M posibilitate racordare gaz curent apa canal 50 m



15 €

Contacteaza vanzatorul: Telefon 0747 439 504

<http://mercador.ro/oferta/vand-teren-husi-IDJXrt.html#36e8c6b402>

Comparabila 3

Teren casa centru

Huși Aduagat La 12:39, 28 Mai 2013, Numar anunt: 10925451



Oferit de: Proprietar

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata: 3 200 m²

- Vand 3200mp teren localizat in spatele garii, str. A. Ghitescu [dupa unitatea de chimie]. Zona foarte buna si linistita, aproape de centru

- Pret 15 euro/mp Negociabil

Contacteaza vanzatorul: Telefon 0765 251 903

<http://mercador.ro/oferta/teren-casa-centru-IDJQcX.html#36e8c6b402>

Jun-13

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	1,842.00	500	800	800
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		20	15	15
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		20	15	15
Conditii vanzare (-15% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-3.00	-2.25	-2.25
Pret corectat		17.00	12.75	12.75
Localizare	zona industriala, dn 24b	zona dobrina, dn 24b	zona recea	zona unit. de chimie
Valoarea corectiei (%)		-3%	5%	5%
Pret corectat		16.49	13.39	13.39
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		16.49	13.39	13.39
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan-CC	intravilan-CC	intravilan-A	intravilan-V
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	1	1
Pret corectat		16.49	13.89	13.89
Utilitati	toate, la gard	toate, la gard	toate, in zona	toate, la gard
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0.50	0.00
Pret corectat		16.49	14.39	13.89
Suprafata	1,842.00	500	800	800
Corectie procentuala		-7%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-1.15	-0.72	-0.69
Pret corectat		15.34	13.67	13.19
Deschiderea	15	19.00	28.00	30.00
Corectie procentuala		0%	-3%	-3%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	-0.41	-0.40
Pret corectat		15.34	13.26	12.80
Total corectie bruta		4.66	4.20	3.69
				total corectie bruta cea mai mica
Valoarea estimata	rotund	12.8	EUR/mp	
S teren = 1842 mp		23,573 €	103,933	

VALOARE TEREN:

≈ 6,40 €/m²; ≈ 28,21 lei/m²

Prezentare foto teren CC



Metoda estimează costul sub formă de cost unitar – pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice, sau va corecta un cost unitar de barem. Evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate.

În acest caz se folosește Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR – CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE PENTRU DEPOZITARE - MATRIX ROM 1995 - 3 – Depozit pentru substanțe chimice, II.2. Fișa nr. 3.

Anexa 1.

C.J. VASLUI – C1-Depozit

FIȘA DE EVALUARE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	Depozit pesticide
Adresa	Mun. Huși, str. Huși-Albița, nr. 12, jud. Vaslui
Tipul clădirii	P
Anul P.I.F.	1975
Utilizarea clădirii (inițială)	Depozit subst. chimice
Utilizarea clădirii (actuală)	Nefolosită
Modul de utilizare al clădirii	Nesatisfăcător – mediu normal
Nr. cadastral provizoriu	1640
Nr. corp clădire/nr. inventar	C1/-
Cod (H.G.-2.139/2004)	1.5.2.
Durata de utilizare/vechime (ani)	32 ÷ 48 / 38
Viață fizică/Uzură fizică (ani) - P 135/99	38 / 63%
Data ultimei reparații	Lî - Rc - Rk - Dot. ult. -
Observații	Stare nesatisfăcătoare

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	
fundatii	Beton armat – continue sub ziduri
structura de rezistență	Pereți portanți cărămidă și stâlpi beton armat
acoperiș	Asterială lemn în 2 ape, cu frontoane
scări interioare	-
terase	-
planșeu	-
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	Zidărie din cărămidă
închideri perimetrale	Zidărie din cărămidă
învelitoare	Plăci țiglă
3. Finisaje	
exterioare	Nesatisfăcător - tencuieli și zugrăveli
interioare	Nesatisfăcător - tencuieli, zugrăveli
tâmplărie exterior	Lemn
tâmplărie interior	-
pardoseli	Ciment sclivisit
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	-
electrice de forță	-
încălzire/condiționare aer	-
sanitare	-
alimentare cu apă și canalizare	-
comunicații	-

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele:	Arie construită A_C (m^2)	Arie utilă A_U (m^2)	Înălțime nivel I_{niv} (m)
P	212	-	2,50
TOTAL	212	-	2,50

FIȘA DE CALCUL

Anexa nr. 2.

a) Descriere generală:		Construcția cuprinde lucrările de construcții, cu toate finisajele și instalațiile funcționale de deservire ale clădirii, până la bransament. Stare nesatisfăcătoare cu finisaje nesatisfăcătoare.		
b) Caracteristici generale:		anexa nr.1		
c) Caracteristici geometrice:		$A_c - 212 \text{ m}^2$	$A_u - \text{m}^2$	$I_{div} - 2,50 \text{ m}$
d) Indicatorii valorii de înlocuire		Catalog de reevaluare nr. 111		Fișa nr. 164 – var. II
Categoria de lucrări:	Valoare de înlocuire (lei/m² A_c)	Arie de calcul A_d (m²)	Valoare de înlocuire totală V_{it} (lei)	
1. construcții	750			
2. instal. electrice	-			
3. instal. sanitare-tehnologice	-			
4. instal. încălzire	-			
5.				
TOTAL:	750	212	159.000,00	
e) Termeni de corecție:	UM	Valoarea corecției (lei)	A_c, A_u (m²)	Valoare de corecție V_c (lei)
1. pentru H<4 m	0,5 m	3 x (- 20)	156	- 9.360
2.				
3.				
4.				
5.				
TOTAL:				- 9.360
f) Valoarea de nou (corectată)	V_{nc} = V_n + V_c			149.640
g) Valoarea de nou (actualizată)	V_{na} = V_{nc} x i* (23.085,64)			3.454.535.169,60
h) Depreciere totală cumulată:	DC=DU/DT x V_{na}			3.074.536.300,94
• Uzură fizică	Recuperabilă:	- cost de recuperare		-
	Nerecuperabilă:	- elem. viață scurtă		-
• Neadekvare funcțională	Recuperabilă:	- elem. viață lungă		63%
		- deficiențe ce necesită suplimentare		-
	Nerecuperabilă:	- deficiențe ce necesită înlocuiri sau modernizări		20%
		- supradimensionare (supradotare)		-
• Depreciere externă	De obicei, nerecuperabilă:	- elem. neincluse sau incluse, supradimensionare		-
		- capitalizarea pierderii din VN		-
		- analiza informațiilor de piață de transfer a prop.		-
		- estimarea costului izolării cauzei deprecierei		7%
i) Valoare indicată (ROL cu TVA)		V_i = V_{na} - DC		379.998.868,66
k) VALOARE INDICATĂ - CIN (fără TVA)		LEI (RON) ≈		30.645,07

* i – indice mediu de actualizare elaborat de INCERC și avizați de MTCT – Buletin Documentar nr. 122, noiembrie 2012.

VALOARE C1 OBTINUTĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR UNITARE:**≈ 30.645 lei****Depozit C1 +****30.645 lei****Teren CC****6.940 lei****= VALOARE PROPRIETATE 1640 - ABORDAREA PRIN COST:****= 37.585 lei**



Prezentare foto C1/1640



Metoda estimează costul sub formă de cost unitar – pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice, sau va corecta un cost unitar de barem. Evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate.

În acest caz se folosește Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR – CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE PENTRU CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE - MATRIX ROM 1995 - 4 – Clădire administrativă curentă, III.3. Fișa nr. 20.

Anexa 1.

C.J. VASLUI – C1-Birouri

FIȘA DE EVALUARE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	Birouri			
Adresa	Mun. Huși, str. Huși-Albița, nr. 12, jud. Vaslui			
Tipul clădirii	P			
Anul P.I.F.	1975			
Utilizarea clădirii (inițială)	Birouri			
Utilizarea clădirii (actuală)	Nefolosită			
Modul de utilizare al clădirii	Satisfăcător – mediu normal			
Nr. cadastral provizoriu	1637			
Nr. corp clădire/nr. inventar	C1/-			
Cod (H.G.-2.139/2004)	1.6.4.			
Durata de utilizare/vechime (ani)	40 ÷ 60 / 38			
Viață fizică/Uzură fizică (ani) - P 135/99	38 / 42%			
Data ultimei reparații	Lî -	Rc -	Rk -	Dot. ult. -
Observații	Stare satisfăcătoare			

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	
fundatii	Beton armat – continue sub ziduri
structura de rezistență	Zidărie portantă cărămidă
acoperiș	Asterială lemn în 2 ape, cu frontoane
scări interioare	-
terase	-
planșeu	Placă beton armat
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	Zidărie din cărămidă
închideri perimetrale	Zidărie din cărămidă
învelitoare	Tablă plană zn.
3. Finisaje	
exterioare	Nesatisfăcător - tencuieli și zugrăveli
interioare	Nesatisfăcător - tencuieli, zugrăveli
tâmplărie exterior	Lemn
tâmplărie interior	Lemn
pardoseli	Ciment sclivisit
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	-
electrice de forță	-
încălzire/condiționare aer	-
sanitare	-
alimentare cu apă și canalizare	-
comunicații	-

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele:	Arie construită A_C (m^2)	Arie utilă A_U (m^2)	Înălțime nivel I_{niv} (m)
P	172	-	2,50
TOTAL	172	-	2,50



FIȘA DE CALCUL

a) Descriere generală:		Construcția cuprinde lucrările de construcții, cu toate finisajele și instalațiile funcționale de deservire ale clădirii, până la bransament. Stare nesatisfăcătoare cu finisaje nesatisfăcătoare.		
b) Caracteristici generale:		anexa nr.1		
c) Caracteristici geometrice:		$A_c - 172 \text{ m}^2$	$A_u - \text{m}^2$	$I_{niv} - 2,50 \text{ m}$
d) Indicatorii valorii de înlocuire		Catalog de reevaluare nr. 124 Fișa nr. 9A, 9B – var. 1		
Categoria de lucrări:	Valoare de înlocuire (lei/m² A_c)	Arie de calcul A_d (m²)		Valoare de înlocuire totală Vit (lei)
1. construcții	612			
2. instal. electrice	-			
3. instal. sanitare-tehnologice	-			
4. instal. încălzire	-			
5.				
TOTAL:	612 x 0,92	172	96.842,88	
e) Termeni de corecție:	UM	Valoarea corecției (lei)	A_C, A_u (m²)	Valoare de corecție Vc (lei)
1. pentru H<2,60 m	IV _I	0,92		
2.				
3.				
4.				
5.				
TOTAL:				-
f) Valoarea de nou (corectată)	Vnc = Vn + Vc			96.842,88
g) Valoarea de nou (actualizată)	Vna = Vnc x i* (26.797,77)			2.595.173.224,37
h) Depreciere totală cumulată:	DC=DU/DT x Vna			2.309.704.169,68
• Uzură fizică	Recuperabilă:	- cost de recuperare	-	
	Nerecuperabilă:	- elem. viață scurtă	-	
• Neadekvare funcțională	Recuperabilă:	- elem. viață lungă	42%	
		- deficiențe ce necesită suplimentare	-	
		- deficiențe ce necesită înlocuiri sau modernizări	40%	
	Nerecuperabilă:	- supradimensionare (supradotare)	-	
• Depreciere externă	De obicei, nerecuperabilă:	- elem. neincluse sau incluse, supradimensionare	-	
		- capitalizarea pierderii din VN	-	
		- analiza informațiilor de piață de transfer a prop.	-	
		- estimarea costului izolării cauzei deprecierii	7%	
i) Valoare indicată (ROL cu TVA)		Vi = Vna - DC		285.469.054,69
k) VALOARE INDICATĂ - CIN (fără TVA)		LEI (RON) ≈		23.021,69

Anexa nr. 2.

* i – indice mediu de actualizare elaborat de INCERC și avizată de MTCT – Buletin Documentar nr. 122, noiembrie 2012.

VALOARE C1 OBTINUTĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR UNITARE:**≈ 23.022 lei**



Prezentare foto C1/1637



Metoda estimează costul sub formă de cost unitar – pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice, sau va corecta un cost unitar de barem. Evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate.

În acest caz se folosește Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR – CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE PENTRU DEPOZITARE - MATRIX ROM 1995 - 3 – Depozit pentru substanțe chimice, II.2. Fișa nr. 3.

Anexa I.

C.J. VASLUI – C2-Depozit pesticide

FIȘA DE EVALUARE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	Depozit pesticide
Adresa	Mun. Huși, str. Huși-Albiș, nr. 12, jud. Vaslui
Tipul clădirii	P
Anul P.I.F.	1975
Utilizarea clădirii (inițială)	Depozit subst. chimice
Utilizarea clădirii (actuală)	Nefolosită
Modul de utilizare al clădirii	Nesatisfăcător – mediu normal
Nr. cadastral provizoriu	1637
Nr. corp clădire/nr. inventar	C2/-
Cod (H.G.-2.139/2004)	1.5.2.
Durata de utilizare/vechime (ani)	32 ÷ 48 / 38
Viață fizică/Uzură fizică (ani) - P 135/99	38 / 63%
Data ultimei reparații	Lî - Rc - Rk - Dot. ult. -
Observații	Stare nesatisfăcătoare

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	
fundament	Beton armat – continue sub ziduri
structura de rezistență	Pereți portanți cărămidă
acoperiș	Placă beton armat în 2 ape
scări interioare	-
terase	-
planșeu	-
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	Zidărie din cărămidă
închideri perimetrale	Zidărie din cărămidă
învelitoare	Carton bituminat
3. Finisaje	
exterioare	Nesatisfăcător - tencuieli și zugrăveli
interioare	Nesatisfăcător - tencuieli, zugrăveli
tâmplărie exterior	Lemn
tâmplărie interior	-
pardoseli	Ciment sclivisit
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	-
electrice de forță	-
încălzire/condiționare aer	-
sanitare	-
alimentare cu apă și canalizare	-
comunicații	-

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele:	Arie construită A_C (m^2)	Arie utilă A_U (m^2)	Înălțime nivel I_{niv} (m)
P	284	-	2,50
TOTAL	284	-	2,50



FIȘA DE CALCUL

Anexa nr. 2.

a) Descriere generală:		Construcția cuprinde lucrările de construcții, cu toate finisajele și instalațiile funcționale de deservire ale clădirii, până la bransament. Stare nesatisfăcătoare cu finisaje nesatisfăcătoare.		
b) Caracteristici generale:		anexa nr.1		
c) Caracteristici geometrice:		$A_c = 284 \text{ m}^2$	$A_u = \text{m}^2$	$I_{\text{equiv}} = 2,50 \text{ m}$
d) Indicatorii valorii de înlocuire		Catalog de reevaluare nr. 111 Fișa nr. 164 – var. II		
Categoria de lucrări:	Valoare de înlocuire (lei/m² A_c)	Arie de calcul A_d (m²)		Valoare de înlocuire totală Vit (lei)
1. construcții	750			
2. instal. electrice	-			
3. instal. sanitare-tehnologice	-			
4. instal. încălzire	-			
5.				
TOTAL:	750	284		213.000,00
e) Termeni de corecție:	UM	Valoarea corecției (lei)	A_C, A_u (m²)	Valoare de corecție Vc (lei)
1. pentru H<4 m	0,5 m	3 x (- 20)	156	- 9.360
2.				
3.				
4.				
5.				
TOTAL:				- 9.360
f) Valoarea de nou (corectată)	Vnc = Vn + Vc			203.640,00
g) Valoarea de nou (actualizată)	Vna = Vnc x i* (23.085,64)			4.701.159.729,60
h) Depreciere totală cumulată:	DC=DU/DT x Vna			4.184.032.159,34
• Uzură fizică	Recuperabilă:	- cost de recuperare		-
	Nerecuperabilă:	- elem. viață scurtă		-
• Neadekvare funcțională	Recuperabilă:	- elem. viață lungă		63%
		- deficiențe ce necesită suplimentare		-
	Nerecuperabilă:	- deficiențe ce necesită înlocuiri sau modernizări		20%
		- supradimensionare (supradotare)		-
• Depreciere externă	De obicei, nerecuperabilă:	- elem. neincluse sau incluse, supradimensionare		-
		- capitalizarea pierderii din VN		-
		- analiza informațiilor de piață de transfer a prop.		-
		- estimarea costului izolării cauzei deprecierei		7%
i) Valoare indicată (ROL cu TVA)		Vi = Vna - DC		517.127.570,26
k) VALOARE INDICATĂ - CIN (fără TVA)		LEI (RON) ≈		41.703,83

* i – indice mediu de actualizare elaborat de INCERC și avizați de MTCT – Buletin Documentar nr. 122, noiembrie 2012.

VALOARE C2 OBȚINUTĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR UNITARE:**≈ 41.704 lei**



Prezentare foto C2/1637





Metoda estimează costul sub formă de cost unitar – pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice, sau va corecta un cost unitar de barem. Evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate.

În acest caz se folosește Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR – CONSTRUCȚII SPECIALE DE FOLOSINȚĂ GENERALĂ - MATRIX ROM 1995, - 12 – Dependență izolată la clădiri de locuit, social – culturale sau administrative, 1.2. Fișa nr. 2.

Anexa 1.

C.J. VASLUI – C3-Anexă (beci)

FIȘA DE EVALUARE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	Anexă (beci)
Adresa	Mun. Huși, str. Huși-Albiș, nr. 12, jud. Vaslui
Tipul clădirii	P
Anul P.I.F.	1975
Utilizarea clădirii (inițială)	Beci
Utilizarea clădirii (actuală)	Nefolosit
Modul de utilizare al clădirii	Nesatisfăcător – mediu normal
Nr. cadastral provizoriu	1637
Nr. corp clădire/nr. inventar	C3/-
Cod (H.G.-2.139/2004)	1.2.1.
Durata de utilizare/vechime (ani)	24 ÷ 36 / 38
Viață fizică/Uzură fizică (ani) - P 135/99	38 / 45%
Data ultimei reparații	Lî - Rc - Rk - Dot. ult. -
Observații	Stare nesatisfăcătoare

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	
fundatii	Beton armat – continue sub ziduri
structura de rezistență	Pereți portanți și stâlpi beton armat (semiîngropat)
acoperiș	Placă beton armat
scări interioare	Beton
terase	-
planșeu	-
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	-
închideri perimetrale	Beton
învelitoare	-
3. Finisaje	
exterioare	Nesatisfăcătoare - tencuieli și zugrăveli
interioare	Obișnuit - tencuieli, zugrăveli
tâmplărie exterior	Lemn
tâmplărie interior	-
pardoseli	Ciment sclivisit
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	-
electrice de forță	-
încălzire/condiționare aer	-
sanitare	-
alimentare cu apă și canalizare	-
comunicații	-

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele:	Arie construită A_C (m^2)	Arie utilă A_U (m^2)	Înălțime nivel I_{niv} (m)
P	190		2,00
TOTAL	190		2,00

FIȘA DE CALCUL

Anexa nr. 2.

a) Descriere generală:		Construcția cuprinde lucrările de construcții, cu toate finisajele și instalațiile funcționale de deservire ale clădirii, până la bransament. Stare bună cu finisaje medii.		
b) Caracteristici generale:		anexa nr.1		
c) Caracteristici geometrice:		$A_c = 190 \text{ m}^2$	$A_u = \text{m}^2$	$I_{niv} = 2,00 \text{ m}$
d) Indicatorii valorii de înlocuire		Catalog de reevaluare nr. 124		Fișa nr. 11
Categoria de lucrări:	Valoare de înlocuire (lei/m² A_c)	Arie de calcul A_d (m²)		Valoare de înlocuire totală Vit (lei)
1. construcții	375			
2. instal. electrice				
3. instal. sanitare-tehnologice				
4. instal. încălzire				
5.				
TOTAL:	375	190	71.250,00	
e) Termeni de corecție:	UM	Valoarea corecției (lei)	A_c, A_u (m²)	Valoare de corecție Vc (lei)
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
TOTAL:				Nu este cazul
f) Valoarea de nou (corectată)	Vnc = Vn + Vc			71.250,00
g) Valoarea de nou (actualizată)	Vna = Vnc x i* (24.575,26)			1.750.987.275,00
h) Depreciere totală cumulată:	DC=DU/DT x Vna			1.435.809.565,50
• Uzură fizică	Recuperabilă:	- cost de recuperare		-
	Nerecuperabilă:	- elem. viață scurtă		-
• Neadekvare funcțională	Recuperabilă:	- elem. viață lungă		45%
		- deficiențe ce necesită suplimentare		-
		- deficiențe ce necesită înlocuiri sau modernizări		30%
	Nerecuperabilă:	- supradimensionare (supradotare)		-
• Depreciere externă	De obicei, nerecuperabilă:	- elem. neincluse sau incluse, supradimensionare		-
		- capitalizarea pierderii din VN		7%
i) Valoare indicată (ROL cu TVA)		Vi = Vna - DC		315.177.709,50
k) VALOARE INDICATĂ - CIN (fără TVA)		LEI (RON) ≈		25.417,55

* i – indice mediu de actualizare elaborat de INCERC și avizați de MTCT – Buletin Documentar nr. 122, noiembrie 2012.

VALOARE C6 OBTINUTĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR UNITARE: ≈ 25.418 lei

Birouri C1 +	23.022 lei
Depozit pesticide C2 +	41.704 lei
Anexă (beci) C3 +	25.418 lei
Anexă (beci) C4 +	100 lei
Teren CC	51.963 lei
= VALOARE PROPRIETATE 1637 - ABORDAREA PRIN COST:	= 142.207 lei





Prezentare foto C3/1637



Prezentare foto C4/1637 (valoare casare)



Metoda estimează costul sub formă de cost unitar – pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice, sau va corecta un cost unitar de barem. Evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate.

În acest caz se folosește Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR – CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE PENTRU DEPOZITARE - MATRIX ROM 1995 - 3 – Depozit pentru substanțe chimice, II.2. Fișa nr. 3.

Anexa 1.

C.J. VASLUI – C1-Depozit pesticide

FIȘA DE EVALUARE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	Depozit pesticide			
Adresa	Mun. Huși, str. Huși-Albiș, nr. 12, jud. Vaslui			
Tipul clădirii	P			
Anul P.I.F.	1975			
Utilizarea clădirii (inițială)	Depozit subst. chimice			
Utilizarea clădirii (actuală)	Nefolosită			
Modul de utilizare al clădirii	Nesatisfăcător – mediu normal			
Nr. cadastral provizoriu	1639			
Nr. corp clădire/nr. inventar	C1/-			
Cod (H.G.-2,139/2004)	1.5.2.			
Durata de utilizare/vechime (ani)	32 ÷ 48 / 38			
Viață fizică/Uzură fizică (ani) - P 135/99	38 / 63%			
Data ultimei reparații	Lî -	Rc -	Rk -	Dot. ult. -
Observații	Stare nesatisfăcătoare			

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	
fundații	Beton armat – continue sub ziduri
structura de rezistență	Pereți portanți cărămidă
acoperiș	Asterială lemn în 4 ape
scări interioare	-
terase	-
planșeu	-
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	Zidărie din cărămidă
închideri perimetrale	Zidărie din cărămidă
învelitoare	Plăci șiglă
3. Finisaje	
exterioare	Nesatisfăcător - tencuieli și zugrăveli
interioare	Nesatisfăcător - tencuieli, zugrăveli
tâmplărie exterior	Lemn
tâmplărie interior	-
pardoseli	Ciment scivisit
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	-
electrice de forță	-
încălzire/condiționare aer	-
sanitare	-
alimentare cu apă și canalizare	-
comunicații	-

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele:	Arie construită A_C (m^2)	Arie utilă A_U (m^2)	Înălțime nivel I_{niv} (m)
P	235	-	2,50
TOTAL	235	-	2,50



FIȘA DE CALCUL

Anexa nr. 2.

a) Descriere generală:		Construcția cuprinde lucrările de construcții, cu toate finisajele și instalațiile funcționale de deservire ale clădirii, până la bransament. Stare nesatisfăcătoare cu finisaje nesatisfăcătoare.		
b) Caracteristici generale:		anexa nr.1		
c) Caracteristici geometrice:		$A_c = 235 \text{ m}^2$	$A_u = \text{m}^2$	$I_{niv} = 2,50 \text{ m}$
d) Indicatorii valorii de înlocuire		Catalog de reevaluare nr. 111 Fișa nr. 164 – var. II		
Categoria de lucrări:	Valoare de înlocuire (lei/m² A_c)	Arie de calcul A_d (m²)	Valoare de înlocuire totală Vit (lei)	
1. construcții	750			
2. instal. electrice	-			
3. instal. sanitare-tehnologice	-			
4. instal. încălzire	-			
5.				
TOTAL:	750	235	176.250,00	
e) Termeni de corecție:	UM	Valoarea corecției (lei)	A_c, A_u (m²)	Valoare de corecție Vc (lei)
1. pentru H<4 m	0,5 m	3 x (- 20)	156	- 9.360
2.				
3.				
4.				
5.				
TOTAL:				- 9.360
f) Valoarea de nou (corectată)	Vnc = Vn + Vc			166.890,00
g) Valoarea de nou (actualizată)	Vna = Vnc x i* (23.085,64)			3.852.762.459,60
h) Depreciere totală cumulată:	DC=DU/DT x Vna			3.428.958.589,04
• Uzură fizică	Recuperabilă:	- cost de recuperare		-
	Nerecuperabilă:	- elem. viață scurtă		-
• Neadekvare funcțională	Recuperabilă:	- elem. viață lungă		63%
		- deficiențe ce necesită suplimentare		-
		- deficiențe ce necesită înlocuiri sau modernizări		20%
	Nerecuperabilă:	- supradimensionare (supradotare)		-
		- elem. neincluse sau incluse, supradimensionare		-
• Depreciere externă	De obicei, nerecuperabilă:	- capitalizarea pierderii din VN		-
		- analiza informațiilor de piață de transfer a prop.		-
		- estimarea costului izolării cauzei deprecierii		7%
i) Valoare indicată (ROL cu TVA)		Vi = Vna - DC		423.803.870,56
k) VALOARE INDICATĂ - CIN (fără TVA)		LEI (RON) ≈		34.177,73

* i – indice mediu de actualizare elaborat de INCERC și avizați de MTCT – Buletin Documentar nr. 122, noiembrie 2012.

VALOARE C1 OBȚINUTĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR UNITARE:**≈ 34.178 lei****Depozit pesticide C1 +****34.178 lei****Teren CC****7.137 lei****= VALOARE PROPRIETATE 1639 - ABORDAREA PRIN COST:****= 41.315 lei**



Prezentare foto C1/1639



Prezentare foto C1/1641 (valoare de casare)



Metoda estimează costul sub formă de cost unitar – pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice, sau va corecta un cost unitar de barem. Evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate.

În acest caz se folosește Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR – CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE PENTRU CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE - MATRIX ROM 1995 - 4 – Clădire administrativă curentă, III.3. Fișa nr. 20.

Anexa I.

C.J. VASLUI – C1-Birouri

FIȘA DE EVALUARE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	Birouri			
Adresa	Mun. Huși, str. Huși-Albița, nr. 12, jud. Vaslui			
Tipul clădirii	P			
Anul P.I.F.	1975			
Utilizarea clădirii (inițială)	Birouri			
Utilizarea clădirii (actuală)	Nefolosită			
Modul de utilizare al clădirii	Satisfăcător – mediu normal			
Nr. cadastral provizoriu	1642			
Nr. corp clădire/nr. inventar	C1/-			
Cod (H.G.-2.139/2004)	I.6.4.			
Durata de utilizare/vechime (ani)	40 ÷ 60 / 38			
Viață fizică/Uzură fizică (ani) - P 135/99	38 / 42%			
Data ultimei reparații	Lî -	Re -	Rk -	Dot. ult. -
Observații	Stare satisfăcătoare			

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	
fundații	Beton armat – continue sub ziduri
structura de rezistență	Zidărie portantă cărămidă
acoperiș	Asterială lemn în 4 ape
scări interioare	-
terase	-
planșeu	Placă beton armat
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	Zidărie din cărămidă
închideri perimetrale	Zidărie din cărămidă
învelitoare	Tablă netedă zn.
3. Finisaje	
exterioare	Nesatisfăcător - tencuieli și zugrăveli
interioare	Nesatisfăcător - tencuieli, zugrăveli
tâmplărie exterior	Lemn
tâmplărie interior	Lemn
pardoseli	Ciment sclivisit și parchet
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	-
electrice de forță	-
încălzire/condiționare aer	-
sanitare	-
alimentare cu apă și canalizare	-
comunicații	-

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele:	Arie construită A_C (m^2)	Arie utilă A_U (m^2)	Înălțime nivel I_{niv} (m)
P	40	-	2,50
TOTAL	40	-	2,50



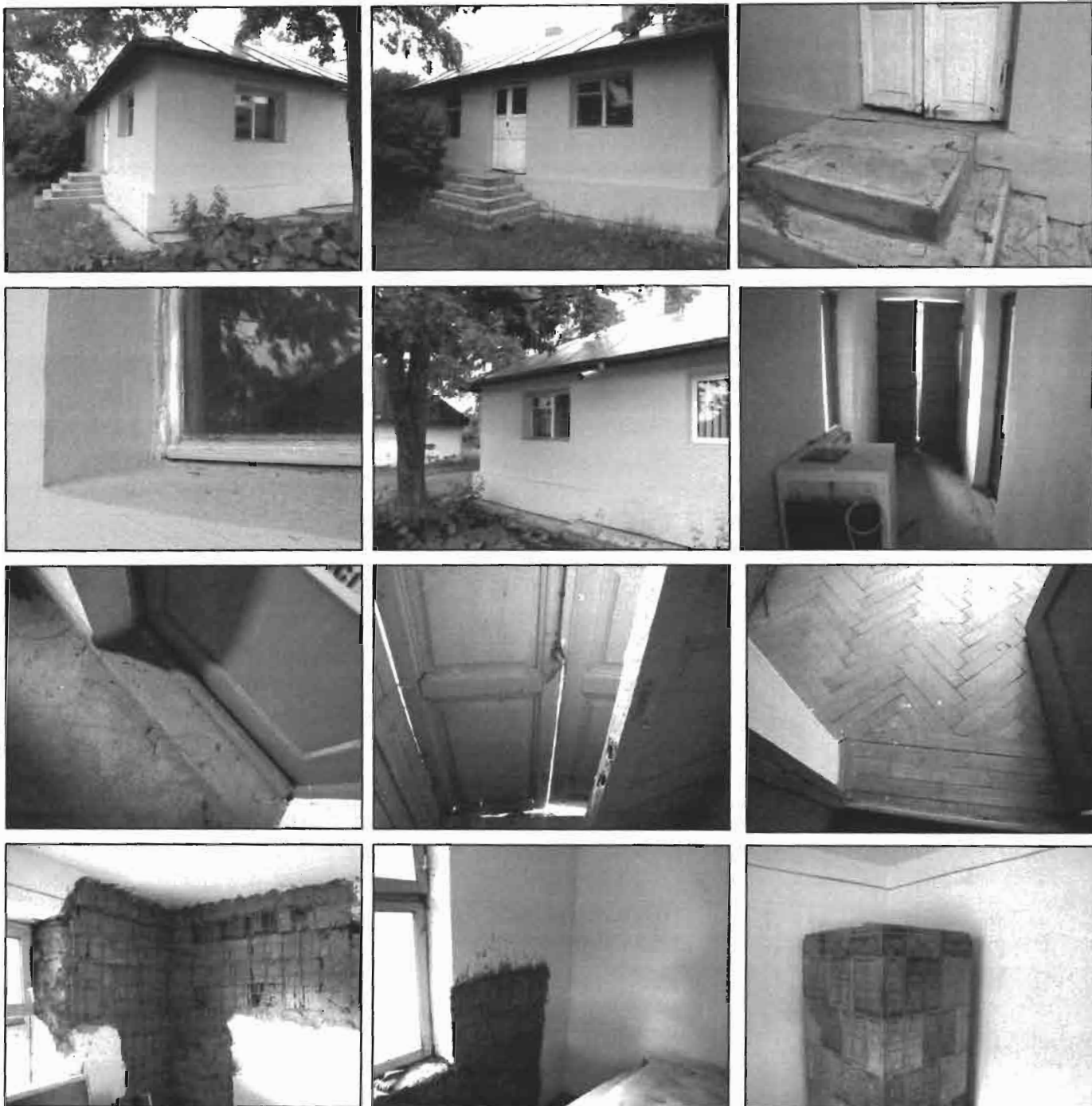
FIȘA DE CALCUL

a) Descriere generală:		Construcția cuprinde lucrările de construcții, cu toate finisajele și instalațiile funcționale de deservire ale clădirii, până la bransament. Stare nesatisfăcătoare cu finisaje nesatisfăcătoare.		
b) Caracteristici generale:		anexa nr.1		
c) Caracteristici geometrice:		$A_c = 40 \text{ m}^2$	$A_u = \text{m}^2$	$I_{niv} = 2,50 \text{ m}$
d) Indicatorii valorii de înlocuire		Catalog de reevaluare nr. 124 Fișa nr. 9A, 9B – var. I		
Categoria de lucrări:	Valoare de înlocuire (lei/m² A_c)	Arie de calcul A_d (m²)		Valoare de înlocuire totală Vit (lei)
1. construcții	612			
2. instal. electrice	-			
3. instal. sanitare-tehnologice	-			
4. instal. încălzire	-			
5.				
TOTAL:	612 x 0,92	40		22.521,60
e) Termeni de corecție:	UM	Valoarea corecției (lei)	A_C, A_u (m²)	Valoare de corecție Vc (lei)
1. pentru H < 2,60 m	IV ¹	0,92		
2.				
3.				
4.				
5.				
TOTAL:				-
f) Valoarea de nou (corectată)	V_{nc} = V_n + V_c			22.521,60
g) Valoarea de nou (actualizată)	V_{na} = V_{nc} x i* (26.797,77)			603.528.656,83
h) Depreciere totală cumulată:	DC = DU/DT x V_{na}			537.140.504,57
• Uzură fizică	Recuperabilă:	- cost de recuperare		-
	Nerecuperabilă:	- elem. viață scurtă		-
• Neadekvare funcțională	Recuperabilă:	- elem. viață lungă		42%
		- deficiențe ce necesită suplimentare		-
		- deficiențe ce necesită înlocuiri sau modernizări		40%
	Nerecuperabilă:	- supradimensionare (supradotare)		-
• Depreciere externă	De obicei, nerecuperabilă:	- elem. neincluse sau incluse, supradimensionare		-
		- capitalizarea pierderii din VN		-
		- analiza informațiilor de piață de transfer a prop.		-
		- estimarea costului izolării cauzei deprecierei		7%
i) Valoare indicată (ROL cu TVA)		Vi = V_{na} - DC		66.388.152,26
k) VALOARE INDICATĂ - CIN (fără TVA)		LEI (RON) ≈		5.353,88

* i – indice mediu de actualizare elaborat de INCERC și avizați de MTCT – Buletin Documentar nr. 122, noiembrie 2012.

Anexa nr. 2.

VALOARE C1 OBTINUTĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR UNITARE:**≈ 5.359 lei****Birouri C1 +****5.359 lei****Teren CC****1.326 lei****VALOARE PROPRIETATE 1642 - ABORDAREA PRIN COST:****= 6.685 lei**



Prezentare foto C1/1642

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	Neadekvată – nu sunt date	Adecvată	Neadekvată
Precizia	Proprietate specializată	Cost de înlocuire net-CIN – nu reflectă piața, dar valoarea proprietății ar fi cea mai apropiată de o eventuală fructificare	Folosește date de pe o piață instabilă
Cantitatea de informații	Insuficiente	Suficiente	Insuficiente
Valoare punctuală - lei	-	246.340	-

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare analizate și evaluate, este dată de **abordarea prin cost – metoda costurilor unitare**, în detrimentul celorlalte două 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:

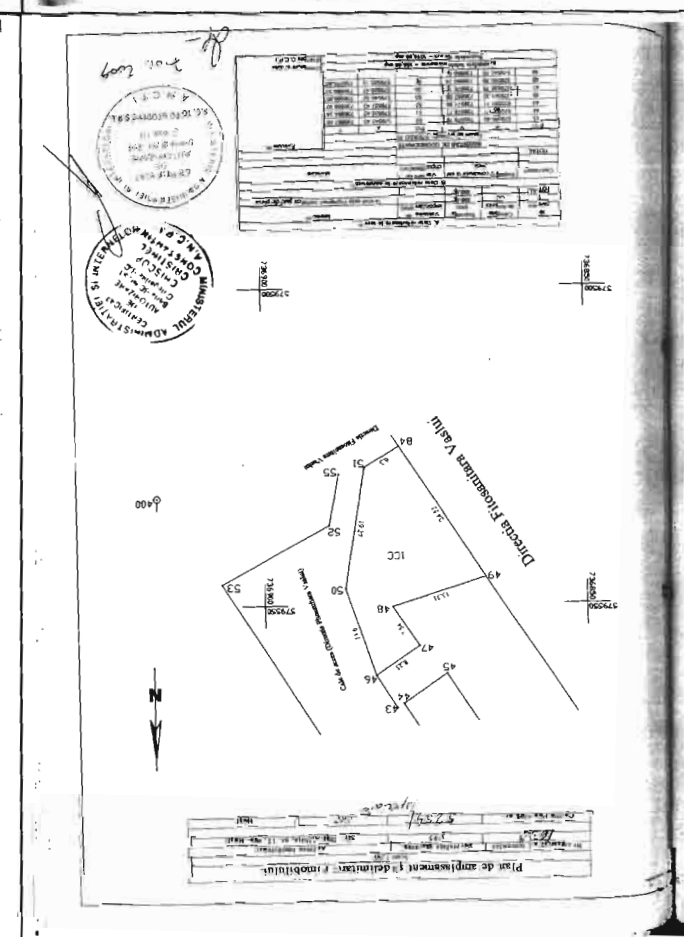
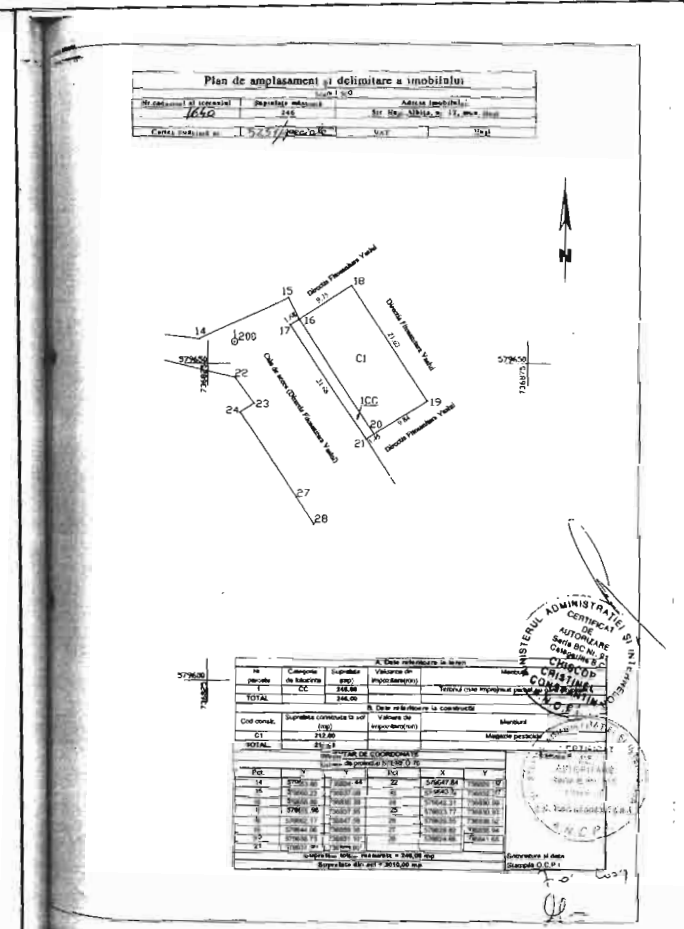
VALOAREA DE PIAȚĂ PT. PROP. IMOBILIARĂ:

246.340 LEI - RON.

03.06.2013

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

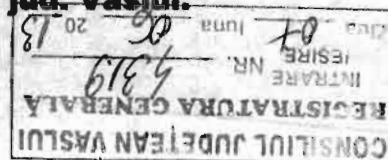




mun. Huși, Calea Basarabiei, nr. 108A, jud Vaslui, CP -735100, tel/fax: 0235 - 481812, mobil: 0744 - 606281,
E - mail: dragoș_evalgrup@yahoo.com

client - CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI

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



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 09 / 03.06.2013

PROPRIETATE IMOBILIARA

Con. EPI

OBIECTUL RAPORTULUI: Achiziție publică „Raport de evaluare a imobilului situat în mun. Bârlad, jud. Vaslui”

format din:

- BIROURILE C1, cu Ac = 297 m², regim P;
- DEPOZITUL PESTICIDE C2, cu Ac = 156 m², regim P;
- BĂILE C1, cu Ac = 297 m², regim P;
- TEREN ÎNTRAVILAN CC, cu St = 5.710 m²,
cu nr. cad. 2677, Intabulat în CF nr. 10761/s, situat în mun. Bârlad, str. 1 Decembrie, nr. 91, jud. Vaslui;
- TEREN ÎNTRAVILAN CC, cu Ac = 95 m², regim P;
- TEREN ÎNTRAVILAN CC, cu St = 95 m²,
cu nr. cad. 2676, Intabulat în CF nr. 10756/s, situat în mun. Bârlad, str. 1 Decembrie, nr. 91, jud. Vaslui;
- BARAJ C1, cu Ac = 55 m², regim P;
- TEREN ÎNTRAVILAN CC, cu St = 55 m²,
cu nr. cad. 2675, Intabulat în CF nr. 10759/s, situat în mun. Bârlad, str. 1 Decembrie, nr. 91, jud. Vaslui.

iunie 2013

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 © mai 2013 S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși. Toate drepturile rezervate.
Prezentul Raport de Evaluare conține 31 file, inclusiv anexe.



S.C. EVAL GRUP S.R.L. Huși
membru corporativ ANEVAR



S.C. EVALGRUP S.R.L.
Nr. 09/03.06.2013; Cod: EPI
Huși, jud. Vaslui.

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

La cererea dumneavoastră, conform Contract de servicii nr. 4719/28.05.2013, expertul evaluator **Ling. Dragoș DOROFTE** din cadrul S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși, întocmește un Raport de Evaluare a proprietății imobiliare, situată în intravilanul mun. Bârlad, jud. 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 27.05.2013, iar toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator;
- data efectivă a evaluării (raportarea valorii) este 03.06.2013;
- raportul de evaluare a fost elaborat și redactat la data de 04.06.2013, 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 IVS, ed. 2011, 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 03.06.2013, valoarea de piață estimată a proprietății evaluate, aparținând C.J. Vaslui, este de:

VALOARE DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ:

LEI - 208.469;

€ - 47.283.

Data: 03.06.2013

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



**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 **03.06.2013**, respectiv **1€ = 4,4090 lei**; **1\$ = 3,3846 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 clădiri, s-a optat pentru valoarea determinată prin abordarea prin cost (metoda costurilor unitare), în detrimentul celorlalte abordări, pentru care nu se regăsesc date pe piață, valoarea obținută prin cost 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.

CENTRALIZATOR - VALOARE CIN

VALOARE CIN – Proprietate imobiliară – C.J. VASLUI				
BIROURI C1 – Ac = 297 m²	39.753 lei	134 lei/m²	9.016 €	30 €/m²
DEPOZIT PESTICIDE C1 – Ac = 156 m²	20.040 lei	128 lei/m²	4.545 €	29 €/m²
ANEXĂ (BECI) – Ac = 59 m²	7.893 lei	138 lei/m²	1.791 €	30 €/m²
TEREN CC – St = 5.710 m²	118.324 lei	22 lei/m²	26.837 €	4,70 €/m²
TOTAL VALOARE NR. CAD. 2677	186.010 lei		42.189 €	
BIROURI C1 – Ac = 95 m²	12.715 lei	134 lei/m²	2.884 €	30 €/m²
TEREN CC – St = 95 m²	984 lei	10 lei/m²	223 €	2,35 €/m²
TOTAL VALOARE NR. CAD. 2676	13.699 lei		3.107 €	
BIROURI C1 – Ac = 55 m²	8.190 lei	149 lei/m²	1.858 €	34 €/m²
TEREN CC – St = 55 m²	570 lei	10 lei/m²	129 €	2,35 €/m²
TOTAL VALOARE NR. CAD. 2675	8.760 lei		1.987 €	
TOTAL PROPRIETATE BÂRLAD:	208.469 lei		47.283 €	

03.06.2013

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



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, ipotecă, 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 niciun 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;
 - din condiții ce țin de concesionar, inspecția prop. s-a făcut numai la exterior;
 - în conformitate cu prevederile ANEVAR, acest raport, în întregime sau parțial, nu poate fi inclus în niciun document, 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 IVS-2011, 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.

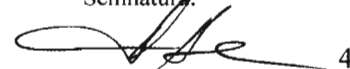
CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNĂTURA.

- 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 Internaționale de Evaluare IVS, ed. 2011;
- 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 IVS, ed. 2011 menționate ca surse de informare.



Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, specializări EPI, EBM - ing. **Dragoș DOROFTE**
Legitimăție nr. 12206/2013

Semnătura:



OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

○ Obiectul evaluării

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ supusă evaluării, este formată din trei amplasamente, situate în mun. Bârlad, 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), 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.

○ 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/incapacitate de plată a unor clienți;
- Întârzieri la plata facturilor, etc.

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

❖ 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 **27.05.2013**, iar estimarea valorii s-a făcut în data de **03.06.2013**.

❖ Raportul de Evaluare a fost elaborat și redactat la data de **04.06.2013**, 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 **03.06.2013**, respectiv **1€ = 4,4090 lei; 1\$ = 3,3846 lei**.

DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

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

- ACTE DE TRANSFER, conform acte contabile;
- DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ cu nr. 2675, 2676, 2677, (vezi Anexe).

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

Proprietatea analizată este evaluată ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul asupra proprietății imobiliare – IVS, ed. 2011

Proprietatea imobiliară ocupată de proprietar

G10. 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

► Terenul proprietăților evaluate se află în intravilanul mun. Bârlad, în partea vestică, având suprafețele specificate, cu categoria de folosință CC.

Terenul este situat în mun. Bârlad, str. 1 Decembrie, nr. 91, jud. Vaslui, pe drumul județean DJ 243B, pe relația Bârlad – Ciocani, cu nr. cad. 2675, 2676 și 2677.

Lotul de teren 2677 are acces la stradă pe latura de nord de 75,83 m, la str. 1 Decembrie și pe latura de est de 99,72 m, la str. Cozia. Accesul la prop. cu nr. cad. 2675 și 2677 se face cu servitute pe amplasament Direcția Fitosanitară Vaslui. Proprietatea analizată se află într-o zonă preponderent rezidențială, formată în exclusivitate din locuințe unifamiliale cu regim P și P+1, dar și societăți comerciale. 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 $K_s = 0,20$.

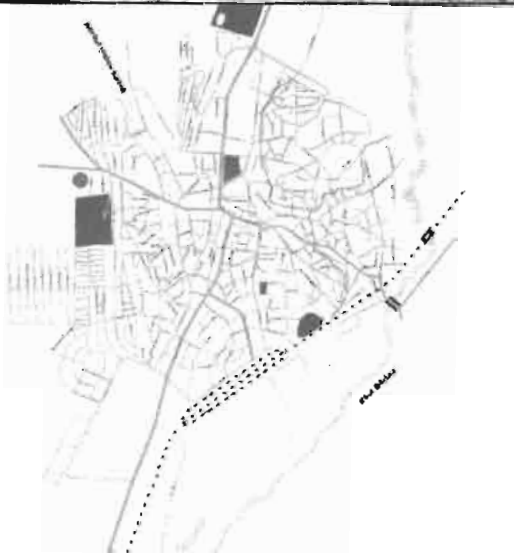
► Construcțiile de pe amplasament, specifice unei activități fito sanitare (protecția plantelor) au destinația, regim de înălțime și arii descrise mai jos, în cadrul Calculul clădirii.

Starea clădirilor este bună sau nesatisfăcătoare, cu finisaje exterioare satisfăcătoare și finisaje interioare satisfăcător.

► Proprietatea imobiliară analizată are următoarele vecinătăți:

- N – str. 1 Decembrie;
- E – str. Cozia;
- S – Galateanu Cezar;
- V – Direcția Fitosanitară Vaslui.

Mun. Bârlad, str. 1 Decembrie,
nr. 91, jud. Vaslui.



• - Locația proprietății la nivelul mun. Bârlad



INFORMAȚII PRIVIND ZONA, ORAȘUL ȘI AMPLASAMENTUL.

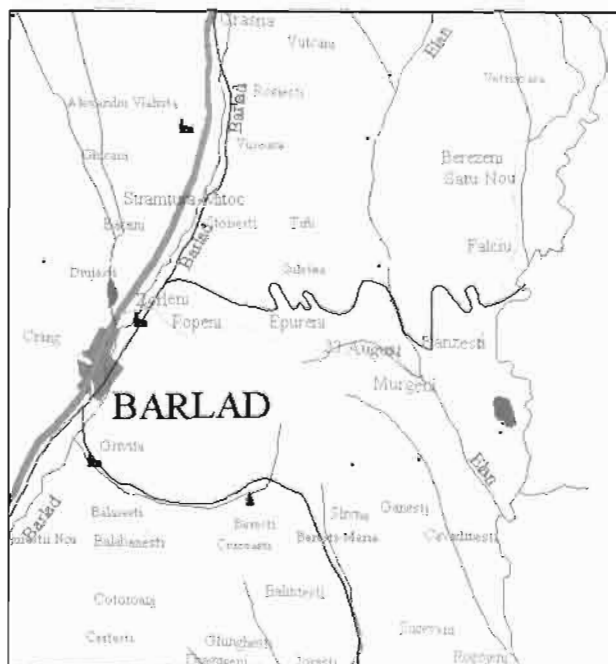
* Zona în care este localizată această proprietate imobiliară este o zonă preponderent rezidențială, cu o dinamică crescătoare a vânzărilor de terenuri extravilane.

Conform PUG și PUZ proprietatea se află în intravilanul mun.

Bârlad.

Zona se remarcă prin:

- localizare bună la nivelul mun. Bârlad;
- tendință favorabilă de dezvoltare a activităților rezidențiale, agricole;
- activitate scăzută în privința construcțiilor noi;
- procent mare de teren liber construibil;
- nivel relativ scăzut al impozitelor pe proprietăți;
- rată înaltă a utilizării forței de muncă și nivel scăzut al salariilor;
- în zona mun. Bârlad rata șomajului este mare, peste media pe țară;
- transport public (microbuze);
- parcare pe amplasamentele existente;
- trafic auto mic;
- trafic pietonal mic;
- distanță mică față de transportul feroviar (6 km);
- distanță mică față de mun. Vaslui, cca. 54 km.



* **Bârlad** este un municipiu din județul Vaslui, Moldova, România, care la recensământul din 2002 avea o populație de 69.066 locuitori. (Numărul de locuitori se referă strict la delimitarea administrativă a municipiului). Până la instaurarea regimului comunist în România a fost reședința județului Tutova. În anii 1950, Bârladul devine reședința Regiunii Bârlad, una din cele 15 regiuni care formau Republica Populară Română. La acea dată doar Suceava, Iasi, Bacău și Galați beneficiau în Moldova, alături de Bârlad, de statutul de oraș regional. Ulterior, Bârladul pierde statutul de reședință de regiune, devenind centrul unui raion din regiunea Iasi. Reîmpărțirea administrativă a țării din anii 1960 în județe situează orașul în județul Vaslui.

Municipiul Bârlad se situează, din punct de vedere geografic, aproape de intersecția paralelei de 46° latitudine nordică cu meridianul de 27° longitudine estică. În cadrul țării ocupă o poziție estică. În unitatea fizico-geografică a Podișului Moldovei, se situează în zona de contact dintre dealurile Fălciului la est și colinele Tutovei la vest. Este așezat pe valea consecventă a râului Bârlad (de unde a împrumutat și denumirea). În zonă sunt mai multe văi în confluență: dinspre est valea Popeni, a Trestiane și a Jăravățului; dinspre nord văile Horoiata și Simila; din nord-vest râul Tutova și altele. De-a lungul văilor, din totdeauna, s-au organizat drumuri, permițând orașului bune legături cu așezările din preajmă și de la distanțe apreciabile: din valea Prutului, a Dunării de Jos, a râului Siretului. Analizând geneza localității, geograful Vintilă Mihăilescu apreciază Bârladul ca târg de vale tipic. Altitudinea maximă din aria urbană este de 172 m, iar cea minimă de 89 m.



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

„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.

Possibilitatea 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 destinația de locuințe unifamiliale :

- elementele prezentate referitoare la amplasare;
- utilizarea unor loturi din vecinătate cu destinații rezidențiale;
- 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 mun. Bărlad.

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 profesionale internaționale IVS, ed. 2011, 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 COSTURI

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 similare 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 cere 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 cumulat 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 cumulat 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 acestuia și sunt incluse atât în preț 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, ventilație 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 unor Standarde Internaționale de Evaluare (IVS), editate de International Valuation Standards Council (IVSC). Aceste Standarde, sunt conținute în ediția IVS 2011.

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, redate 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/arendei 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;
- priveliștea;
- 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 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.

COMPARABILE TERENURI INTRAVILANE BÂRLAD

Comparabila 1

Teren extravilan, 5000 mp, zona 7 case Barlad

Publicat 6 Mai 09:25 de persoana fizica Adrian,

0754026054



Pret: 5 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Barlad

Suprafata: 5000 mp

Tip teren: Extravilan

Zona: 7 case, spre Crang

Vand pamant arabil 5000 mp, in Barlad, drumul spre sat Crang, la 7 case, pe partea stanga, distanta 50 m de asfalt, posibilitati de curent electric, cablul electric la 220 W este tras subteran pe suprafata de teren. Apa poate fi captata de la retea sau izor. Pe teren se pot construi si locuinte. Pret 5 E/ mp, negociabil. Pamantul este intabulat, nu sunt probleme cu actele.

<http://www.tocmai.ro/barlad-teren-extravilan-5000-mp-zona-7-case-barlad-10175679.html>

Comparabila 2

vand teren constructii la pret de criza !!!

Bârlad Adaugat La 21:40, 23 Mai 2013, Numar anunt: 10408743

vand 2,7 ha teren bun pentru constructii case ,hale,ferma etc. cu utilitatile in apropiere(apa,curent electric,gaz,transport in comun)

.terenul se poate vinde in parcele de 5000 respectiv 10000 mp aflanduse la 3 min de piata centrala barlad mai exact langa blocurile ANL

4 €Negociabil



Contacteaza vanzatorul:

Telefon **0746 596 157**

<http://www.tocmai.ro/barlad-teren-constructii-loc-barlad-10458332.html>

Comparabila 3

vand teren 10.000 mp situat la iesirea din Barlad spre Bacau (la bariera, aproximativ 700 mp de la iesirea din Barlad) cu priveliste superba asupra orasului la 80 metri in dreapta Pensunii Sandra. Terenul are deschidere 18 metri la strada este situat in extravilan comuna Perieni. Are cadastru- carte funciara. Pret 6 euro/mp.Penru suprafete mai mici pretul este intre 7 - 10 euro mp neg.

Postat la 00:53 27.05.2013, expiră la 01.07.2013

(id=i42.826)

TELEFON: 0742.035830 E-MAIL: grumazescu_marius la yahoo.com

<http://imobiliare.b-o.ro/index.php?mode=cat&cat=10>



Jun-13

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	5,710.00	5,000	5,000	10,000
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		5	4	6
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		5	4	6
Conditii vanzare (-15% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-0.75	-0.60	-0.90
Pret corectat		4.25	3.40	5.10
Localizare	DJ 2438-statie tratare apa	Zona Crâng-zona 7 case	zona blocuri ANL	zona bariera Puiesti
Valoarea corectiei (%)		3%	7%	0%
Pret corectat		4.38	3.64	5.10
Acces	drum asfaltat	drum pamant	drum pamant	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		3%	3%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		4.51	3.75	5.10
Destinatia (utilizarea terenului)	CC	A	A	A
Valoarea corectiei (eur/mp)		0.50	0.50	0.50
Pret corectat		5.01	4.25	5.60
Utilitati	toate, la gard	toate, in zona	toate, in zona	toate, in zona
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.50	0.50	0.50
Pret corectat		5.51	4.75	6.10
Suprafata	5,710.00	5,000	5,000	10,000
Corectie procentuala		0%	0%	-7%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	-0.43
Pret corectat		5.51	4.75	5.67
Deschiderea	76	67.00	67.00	18.00
Corectie procentuala		0%	0%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	-0.28
Pret corectat		5.51	4.75	5.39
Total corectie bruta		2.01	1.95	2.04
			total corectie bruta cea mai mica	
Valoarea estimata	rotund	4.7	EUR/mp	
S teren = 5710 mp		26,837 €	118,324	

VALOARE TEREN 2677:

≈ 118.324 lei



Prezentare foto teren CC-nr. cad. 2677



Metoda estimează costul sub formă de cost unitar – pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice, sau va corecta un cost unitar de barem. Evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate.

În acest caz se folosește Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR – CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE PENTRU CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE - MATRIX ROM 1995 - 4 – Clădire administrativă curentă, III.3. Fișa nr. 20.

Anexa I.

C.J. VASLUI – C1-Birouri

FIȘA DE EVALUARE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	Birouri			
Adresa	Mun. Bârlad, str. 1 Decembrie, nr. 91, jud. Vaslui			
Tipul clădirii	P			
Anul P.L.F.	1975			
Utilizarea clădirii (inițială)	Birouri			
Utilizarea clădirii (actuală)	Nefolosită			
Modul de utilizare al clădirii	Satisfăcător – mediu normal			
Nr. cadastral provizoriu	2677			
Nr. corp clădire/nr. inventar	C1/-			
Cod (H.G.-2.139/2004)	1.6.4.			
Durata de utilizare/vechime (ani)	40 ÷ 60 / 38			
Viață fizică/Uzură fizică (ani) - P 135/99	38 / 42%			
Data ultimei reparații	Lî -	Re -	Rk -	Dot. ult. -
Observații	Stare satisfăcătoare			

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	
fundații	Beton armat – continue sub ziduri
structura de rezistență	Zidărie portantă cărămidă
acoperiș	Asterială lemn în 2 ape, cu frontoane
scări interioare	-
terase	-
planșeu	Placă beton armat
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	Zidărie din cărămidă
închideri perimetrale	Zidărie din cărămidă
învelitoare	Plăci azbest
3. Finisaje	
exterioare	Nesatisfăcător - tencuieli și zugrăveli
interioare	Nesatisfăcător - tencuieli, zugrăveli
tâmplărie exterior	Lemn
tâmplărie interior	Lemn
pardoseli	Ciment sclivisit
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	-
electrice de forță	-
încălzire/condiționare aer	-
sanitare	-
alimentare cu apă și canalizare	-
comunicații	-

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele:	Arie construită A_C (m^2)	Arie utilă A_U (m^2)	Înălțime nivel I_{niv} (m)
P	297	-	2,50
TOTAL	297	-	2,50

FIȘA DE CALCUL

Anexa nr. 2.

a) Descriere generală:		Construcția cuprinde lucrările de construcții, cu toate finisajele și instalațiile funcționale de deservire ale clădirii, până la branșament. Stare nesatisfăcătoare cu finisaje nesatisfăcătoare.		
b) Caracteristici generale:		anexa nr.1		
c) Caracteristici geometrice:		$A_c = 297 \text{ m}^2$	$A_u = \text{m}^2$	$I_{niv} = 2,50 \text{ m}$
d) Indicatorii valorii de înlocuire		Catalog de reevaluare nr. 124 Fișa nr. 9A, 9B – var. I		
Categoria de lucrări:	Valoare de înlocuire (lei/m² A_c)	Arie de calcul A_d (m²)		Valoare de înlocuire totală Vit (lei)
1. construcții	612			
2. instal. electrice	-			
3. instal. sanitare-tehnologice	-			
4. instal. încălzire	-			
5.				
TOTAL:	612 x 0,92	297		167.222,88
e) Termeni de corecție:	UM	Valoarea corecției (lei)	A_c, A_u (m²)	Valoare de corecție Vc (lei)
1. pentru H<2,60 m	IVI	0,92		
2.				
3.				
4.				
5.				
TOTAL:				-
f) Valoarea de nou (corectată)	Vnc = Vn + Vc			167.222,88
g) Valoarea de nou (actualizată)	Vna = Vnc x i* (26.797,77)			4.481.200.276,97
h) Depreciere totală cumulată:	DC=DU/DT x Vna			3.988.268.246,50
• Uzură fizică	Recuperabilă:	- cost de recuperare	-	
	Nerecuperabilă:	- elem. viață scurtă	-	
		- elem. viață lungă	42%	
• Neadekvare funcțională	Recuperabilă:	- deficiențe ce necesită suplimentare	-	
		- deficiențe ce necesită înlocuiri sau modernizări	40%	
		- supradimensionare (supradotare)	-	
	Nerecuperabilă:	- elem. neincluse sau incluse, supradimensionare	-	
• Depreciere externă	De obicei, nerecuperabilă:	- capitalizarea pierderii din VN	-	
		- analiza informațiilor de piață de transfer a prop.	-	
		- estimarea costului izolării cauzei deprecierii	7%	
i) Valoare indicată (ROL cu TVA)		Vi = Vna - DC		492.932.030,47
k) VALOARE INDICATĂ - CIN (fără TVA)		LEI (RON) ≈		39.752,58

* i – indice mediu de actualizare elaborat de INCERC și avizați de MTCT – Buletin Documentar nr. 122, noiembrie 2012.

VALOARE C1 OBTINUTĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR UNITARE:**≈ 39.753 lei**



Prezentare foto C1/2677





Metoda estimează costul sub formă de cost unitar – pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice, sau va corecta un cost unitar de barem. Evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate.

În acest caz se folosește Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR – CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE PENTRU DEPOZITARE - MATRIX ROM 1995 - 3 – Depozit pentru substanțe chimice, II.2. Fișa nr. 3.

Anexa I.

C.J. VASLUI – C2-Depozit pesticide

FIȘA DE EVALUARE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	Depozit pesticide
Adresa	Mun. Bârlad, str. 1 Decembrie, nr. 91, jud. Vaslui
Tipul clădirii	P
Anul P.I.F.	1975
Utilizarea clădirii (inițială)	Depozit subst. chimice
Utilizarea clădirii (actuală)	Nefolosită
Modul de utilizare al clădirii	Nesatisfăcător – mediu normal
Nr. cadastral provizoriu	2677
Nr. corp clădire/nr. inventar	C2/-
Cod (H.G.-2.139/2004)	1.5.2.
Durata de utilizare/vechime (ani)	32 ÷ 48 / 38
Viață fizică/Uzură fizică (ani) - P 135/99	38 / 63%
Data ultimei reparații	Lî - Rc - Rk - Dot. ult. -
Observații	Stare nesatisfăcătoare

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	
fundații	Beton armat – continue sub ziduri
structura de rezistență	Pereți portanți cărămidă și schelet așterială lemn rotund
acoperiș	Așterială lemn în 4 ape
scări interioare	-
terase	-
planșeu	Plăci prefabricate beton armat
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	Zidărie din cărămidă
închideri perimetrale	Zidărie din cărămidă
învelitoare	Plăci azbociment
3. Finisaje	
exterioare	Nesatisfăcător - tencuieli și zugrăveli
interioare	Nesatisfăcător - tencuieli, zugrăveli
tâmplărie exterior	Lemn
tâmplărie interior	-
pardoseli	Ciment sclivisit
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	-
electrice de forță	-
încălzire/condiționare aer	-
sanitare	-
alimentare cu apă și canalizare	-
comunicații	-

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele:	Arie construită A_C (m^2)	Arie utilă A_U (m^2)	Înălțime nivel I_{niv} (m)
P	156	-	2,50
TOTAL	156	-	2,50

FIȘA DE CALCUL

Anexa nr. 2.

a) Descriere generală:		Construcția cuprinde lucrările de construcții, cu toate finisajele și instalațiile funcționale de deservire ale clădirii, până la branșament. Stare nesatisfăcătoare cu finisaje nesatisfăcătoare.		
b) Caracteristici generale:		anexa nr.1		
c) Caracteristici geometrice:		$A_c = 156 \text{ m}^2$	$A_u = \text{m}^2$	$I_{niv} = 2,50 \text{ m}$
d) Indicatorii valorii de înlocuire		Catalog de reevaluare nr. 111 Fișa nr. 164 – var. II		
Categoria de lucrări:	Valoare de înlocuire (lei/m² A_c)	Arie de calcul A_d (m²)		Valoare de înlocuire totală Vit (lei)
1. construcții	750			
2. instal. electrice	-			
3. instal. sanitare-tehnologice	-			
4. instal. încălzire	-			
5.				
TOTAL:	750	156		117.000,00
e) Termeni de corecție:	UM	Valoarea corecției (lei)	A_c, A_u (m²)	Valoare de corecție Vc (lei)
1. pentru H<4 m	0,5 m	3 x (- 20)	156	- 9.360
2.				
3.				
4.				
5.				
TOTAL:				- 9.360
f) Valoarea de nou (corectată)	Vnc = Vn + Vc			107.640,00
g) Valoarea de nou (actualizată)	Vna = Vnc x i* (23.085,64)			2.484.938.289,60
h) Depreciere totală cumulată:	DC=DU/DT x Vna			2.236.444.460,64
• Uzură fizică	Recuperabilă:	- cost de recuperare		-
	Nerecuperabilă:	- elem. viață scurtă		-
• Neadekvare funcțională	Recuperabilă:	- elem. viață lungă		63%
		- deficiențe ce necesită suplimentare		-
	Nerecuperabilă:	- deficiențe ce necesită înlocuiri sau modernizări		20%
		- supradimensionare (supradotare)		-
• Depreciere externă	De obicei, nerecuperabilă:	- elem. neincluse sau incluse, supradimensionare		-
		- capitalizarea pierderii din VN		-
		- analiza informațiilor de piață de transfer a prop.		-
		- estimarea costului izolării cauzei deprecierei		7%
i) Valoare indicată (ROL cu TVA)		Vi = Vna - DC		248.493.828,96
k) VALOARE INDICATĂ - CIN (fără TVA)		LEI (RON) ≈		20.039,82

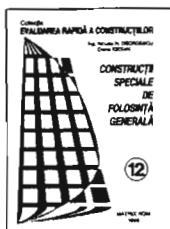
* i – indice mediu de actualizare elaborat de INCERC și avizați de MTCT – Buletin Documentar nr. 122, noiembrie 2012.

VALOARE C2 OBȚINUTĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR UNITARE:**≈ 20.040 lei**



Prezentare foto C2/2677





Metoda estimează costul sub formă de cost unitar – pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice, sau va corecta un cost unitar de barem. Evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate.

În acest caz se folosește Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR – CONSTRUCȚII SPECIALE DE FOLOSINȚĂ GENERALĂ - MATRIX ROM 1995, - 12 – Dependență izolată la clădiri de locuit, social – culturale sau administrative, 1.2. Fișa nr. 2.

Anexa 1.

C.J. VASLUI – C3-Anexă (beci)

FIȘA DE EVALUARE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	Anexă (beci)
Adresa	Mun. Bârlad, str. 1 Decembrie, nr. 91, jud. Vaslui
Tipul clădirii	P
Anul P.I.F.	1975
Utilizarea clădirii (inițială)	Beci
Utilizarea clădirii (actuală)	Nefolosit
Modul de utilizare al clădirii	Nesatisfăcător – mediu normal
Nr. cadastral provizoriu	2677
Nr. corp clădire/nr. inventar	C3/-
Cod (H.G.-2.139/2004)	1.2.1.
Durata de utilizare/vechime (ani)	24 ÷ 36 / 38
Viață fizică/Uzură fizică (ani) - P 135/99	38 / 45%
Data ultimei reparații	Lî - Rc - Rk - Dot. ult. -
Observații	Stare nesatisfăcătoare

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	
fundații	Beton armat – continue sub ziduri
structura de rezistență	Pereți portanți și stâlpi beton armat (semiîngropat)
acoperiș	Placă beton armat
scări interioare	Beton
terase	-
planșeu	-
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	-
închideri perimetrale	Beton
învelitoare	-
3. Finisaje	
exterioare	Nesatisfăcătoare - tencuieli și zugrăveli
interioare	Obișnuit - tencuieli, zugrăveli
tâmplărie exterior	Lemn
tâmplărie interior	-
pardoseli	Ciment sclivisit
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	-
electrice de forță	-
încălzire/condiționare aer	-
sanitare	-
alimentare cu apă și canalizare	-
comunicații	-

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele:	Arie construită A_C (m^2)	Arie utilă A_U (m^2)	Înălțime nivel I_{niv} (m)
P	59		2,00
TOTAL	59		2,00

FIȘA DE CALCUL

Anexa nr. 2.

a) Descriere generală:		Construcția cuprinde lucrările de construcții, cu toate finisajele și instalațiile funcționale de deservire ale clădirii, până la bransament. Stare bună cu finisaje medii.		
b) Caracteristici generale:		anexa nr.1		
c) Caracteristici geometrice:		$A_c = 59 \text{ m}^2$	$A_u = \text{m}^2$	$I_{niv} = 2,00 \text{ m}$
d) Indicatorii valorii de înlocuire		Catalog de reevaluare nr. 124 Fișa nr. 11		
Categoria de lucrări:	Valoare de înlocuire (lei/m² A_c)	Arie de calcul A_d (m²)	Valoare de înlocuire totală Vit (lei)	
1. construcții	375			
2. instal. electrice				
3. instal. sanitare-tehnologice				
4. instal. încălzire				
5.				
TOTAL:	375	59	22.125,00	
e) Termeni de corecție:	UM	Valoarea corecției (lei)	A_c, A_u (m²)	Valoare de corecție Vc (lei)
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
TOTAL:				Nu este cazul
f) Valoarea de nou (corectată)	$V_{nc} = V_n + V_c$			22.125,00
g) Valoarea de nou (actualizată)	$V_{na} = V_{nc} \times i^*$ (24.575,26)			543.727.627,50
h) Depreciere totală cumulată:	$DC = DU/DT \times V_{na}$			445.856.654,55
• Uzură fizică	Recuperabilă:	- cost de recuperare	-	
	Nerecuperabilă:	- elem. viață scurtă	-	
• Neadekvare funcțională	Recuperabilă:	- elem. viață lungă	45%	
		- deficiențe ce necesită suplimentare	-	
		- deficiențe ce necesită înlocuiri sau modernizări	30%	
	Nerecuperabilă:	- supradimensionare (supradotare)	-	
• Depreciere externă	De obicei, nerecuperabilă:	- elem. neincluse sau incluse, supradimensionare	-	
		- capitalizarea pierderii din VN	7%	
i) Valoare indicată (ROL cu TVA)		$V_i = V_{na} - DC$		97.870.972,95
k) VALOARE INDICATĂ - CIN (fără TVA)		LEI (RON)		≈ 7.892,82

* i – indice mediu de actualizare elaborat de INCERC și avizați de MTCT – Buletin Documentar nr. 122, noiembrie 2012.

VALOARE C6 OBTINUTĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR UNITARE:**≈ 7.893 lei**

Birouri C1 +	39.753 lei
Depozit pesticide C2 +	20.040 lei
Anexă (beci) C3 +	7.893 lei
Teren CC	118.324 lei
= VALOARE PROPRIETATE 2677 - ABORDAREA PRIN COST:	= 186.010 lei



Prezentare foto C3/2677





Metoda estimează costul sub formă de cost unitar – pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice, sau va corecta un cost unitar de barem. Evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate.

În acest caz se folosește Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR – CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE PENTRU CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE - MATRIX ROM 1995 - 4 – Clădire administrativă curentă, III.3. Fișa nr. 20.

Anexa I.

C.J. VASLUI – C1-Birouri

FIȘA DE EVALUARE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	Birouri			
Adresa	Mun. Bârlad, str. 1 Decembrie, nr. 91, jud. Vaslui			
Tipul clădirii	P			
Anul P.I.F.	1975			
Utilizarea clădirii (inițială)	Birouri			
Utilizarea clădirii (actuală)	Nefolosită			
Modul de utilizare al clădirii	Satisfăcător – mediu normal			
Nr. cadastral provizoriu	2676			
Nr. corp clădire/nr. inventar	C1/-			
Cod (H.G.-2.139/2004)	1.6.4.			
Durata de utilizare/vechime (ani)	40 ÷ 60 / 38			
Viață fizică/Uzură fizică (ani) - P 135/99	38 / 42%			
Data ultimei reparații	Lî -	Re -	Rk -	Dot. ult. -
Observații	Stare satisfăcătoare			

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	
fundații	Beton armat – continue sub ziduri
structura de rezistență	Zidărie portantă cărămidă
acoperiș	Asterială lemn în 2 ape, cu frontoane
scări interioare	-
terase	-
planșeu	Placă beton armat
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	Zidărie din cărămidă
închideri perimetrale	Zidărie din cărămidă
învelitoare	Plăci azbest
3. Finisaje	
exterioare	Nesatisfăcător - tencuieli și zugrăveli
interioare	Nesatisfăcător - tencuieli, zugrăveli
tâmplărie exterior	Lemn
tâmplărie interior	Lemn
pardoseli	Ciment sclivisit
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	-
electrice de forță	-
încălzire/condiționare aer	-
sanitare	-
alimentare cu apă și canalizare	-
comunicații	-

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele:	Arie construită A_C (m^2)	Arie utilă A_U (m^2)	Înălțime nivel I_{niv} (m)
P	95	-	2,50
TOTAL	95	-	2,50



FIȘA DE CALCUL

Anexa nr. 2.

a) Descriere generală:		Construcția cuprinde lucrările de construcții, cu toate finisajele și instalațiile funcționale de deservire ale clădirii, până la branșament. Stare nesatisfăcătoare cu finisaje nesatisfăcătoare.		
b) Caracteristici generale:		anexa nr.1		
c) Caracteristici geometrice:		$A_c = 297 \text{ m}^2$	$A_u = \text{m}^2$	$I_{niv} = 2,50 \text{ m}$
d) Indicatorii valorii de înlocuire		Catalog de reevaluare nr. 124 Fișa nr. 9A, 9B – var. I		
Categoria de lucrări:	Valoare de înlocuire (lei/m² A_c)	Arie de calcul A_d (m²)		Valoare de înlocuire totală Vit (lei)
1. construcții	612			
2. instal. electrice	-			
3. instal. sanitare-tehnologice	-			
4. instal. încălzire	-			
5.				
TOTAL:	612 x 0,92	95	53.488,00	
e) Termeni de corecție:	UM	Valoarea corecției (lei)	A_c, A_u (m²)	Valoare de corecție V_c (lei)
1. pentru H<2,60 m	IVI	0,92		
2.				
3.				
4.				
5.				
TOTAL:				-
f) Valoarea de nou (corectată)	V_{nc} = V_n + V_c			53.488,00
g) Valoarea de nou (actualizată)	V_{na} = V_{nc} x i* (26.797,77)			1.433.380.559,97
h) Depreciere totală cumulată:	DC=DU/DT x V_{na}			1.275.708.698,37
• Uzură fizică	Recuperabilă:	- cost de recuperare	-	
	Nerecuperabilă:	- elem. viață scurtă	-	
• Neadekvare funcțională	Recuperabilă:	- elem. viață lungă	42%	
		- deficiențe ce necesită suplimentare	-	
		- deficiențe ce necesită înlocuiri sau modernizări	40%	
	Nerecuperabilă:	- supradimensionare (supradotare)	-	
• Depreciere externă	De obicei, nerecuperabilă:	- elem. neincluse sau incluse, supradimensionare	-	
		- capitalizarea pierderii din VN	-	
		- analiza informațiilor de piață de transfer a prop.	-	
		- estimarea costului izolării cauzei deprecierei	7%	
i) Valoare indicată (ROL cu TVA)		Vi = V_{na} - DC		157.671.861,60
k) VALOARE INDICATĂ - CIN (fără TVA)		LEI (RON) ≈		12.715,47

* i – indice mediu de actualizare elaborat de INCERC și avizați de MTCT – Buletin Documentar nr. 122, noiembrie 2012.

VALOARE C1 OBTINUTĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR UNITARE:**≈ 12.715 lei****Birouri C1 +****12.715 lei****Teren CC****984 lei****= VALOARE PROPRIETATE 2676 - ABORDAREA PRIN COST:****= 13.699 lei**



Prezentare foto C1/2676





Metoda estimează costul sub formă de cost unitar – pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice, sau va corecta un cost unitar de barem. Evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate.

În acest caz se folosește Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR – CONSTRUCȚII SPECIALE DE FOLOSINȚĂ GENERALĂ - MATRIX ROM 1995 - 12 – Dependință izolată ..., I.2. Fișa nr. 2.

Anexa 1.

C.J. VASLUI – C1-Garaj

FIȘA DE EVALUARE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	Garaj			
Adresa	Mun. Bârlad, str. 1 Decembrie, nr. 91, jud. Vaslui			
Tipul clădirii	P			
Anul P.I.F.	1975			
Utilizarea clădirii (inițială)	Garaj + atelier			
Utilizarea clădirii (actuală)	Nefolosită			
Modul de utilizare al clădirii	Nesatisfăcător – mediu normal			
Nr. cadastral provizoriu	2675			
Nr. corp clădire/nr. inventar	C1/-			
Cod (H.G.-2.139/2004)	1.3.1.			
Durata de utilizare/vechime (ani)	32 ÷ 48 / 38			
Viață fizică/Uzură fizică (ani) - P 135/99	38 / 41%			
Data ultimei reparații	Lî -	Re -	Rk -	Dot. ult. -
Observații	Stare nesatisfăcătoare			

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	
fundații	Beton armat – continue sub ziduri
structura de rezistență	Zidărie portantă cărămidă
acoperiș	Asterială lemn într-o apă
scări interioare	-
terase	-
planșeu	-
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	Zidărie din cărămidă
închideri perimetrale	Zidărie din cărămidă
învelitoare	Plăci azbest
3. Finisaje	
exterioare	Nesatisfăcător - tencuieli și zugrăveli
interioare	Nesatisfăcător - tencuieli, zugrăveli
tâmplărie exterior	Lemn
tâmplărie interior	Lemn
pardoseli	Ciment sclivisit
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	-
electrice de forță	-
încălzire/condiționare aer	-
sanitare	-
alimentare cu apă și canalizare	-
comunicații	-

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele:	Arie construită A_c (m^2)	Arie utilă A_u (m^2)	Înălțime nivel I_{niv} (m)
P	55,00	-	2,00
TOTAL	55,00	-	2,00



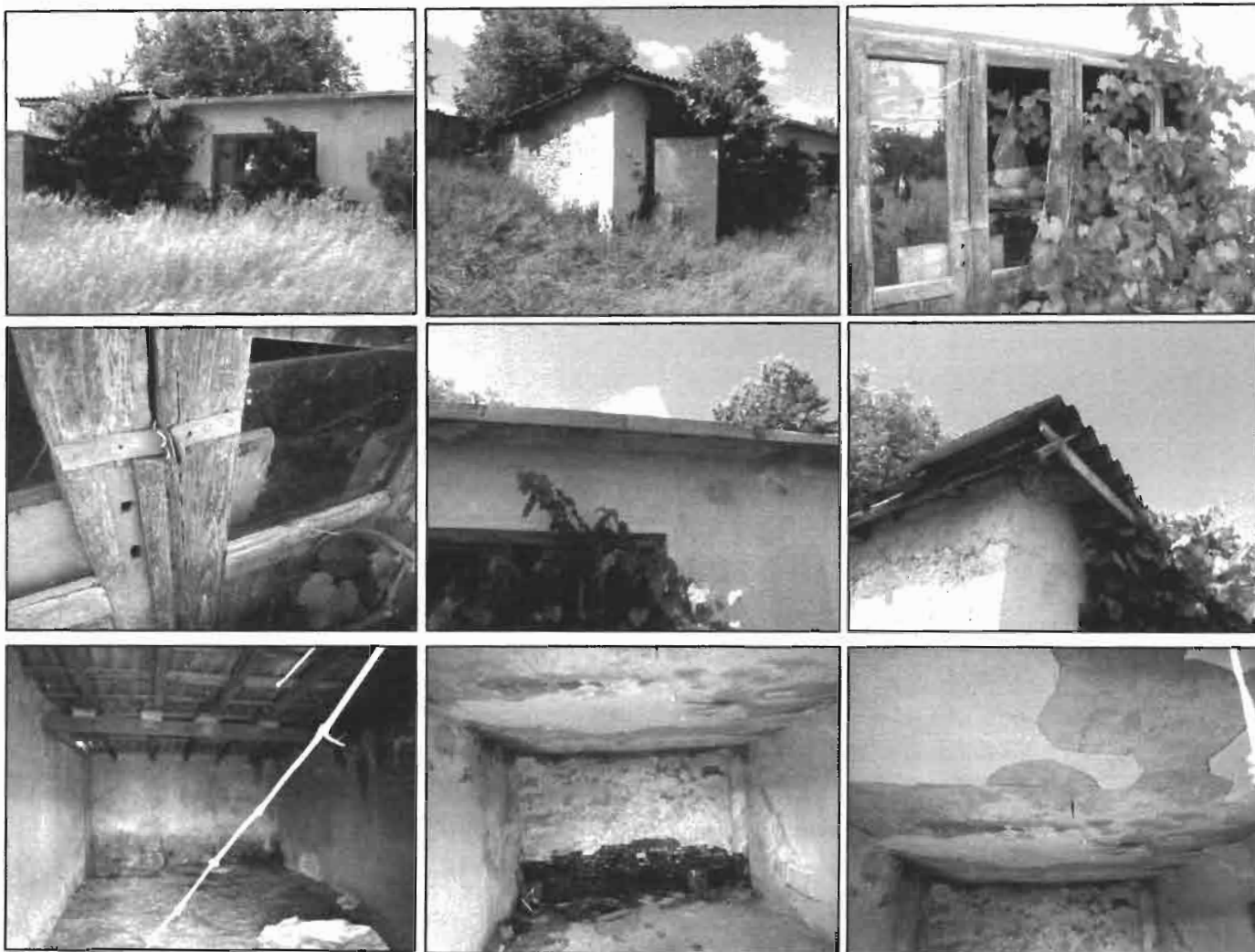
FIȘA DE CALCUL

Anexa nr. 2.

a) Descriere generală:		Construcția cuprinde lucrările de construcții, cu toate finisajele și instalațiile funcționale de deservire ale clădirii, până la bransament. Stare nesatisfăcătoare cu finisaje nesatisfăcătoare.		
b) Caracteristici generale:		anexa nr.1		
c) Caracteristici geometrice:		$A_c = 55 \text{ m}^2$	$A_u = \text{m}^2$	$I_{niv} = 2,00 \text{ m}$
d) Indicatorii valorii de înlocuire		Catalog de reevaluare nr. 124		Fișa nr. 11
Categoria de lucrări:	Valoare de înlocuire (lei/m² A_c)	Arie de calcul A_d (m²)	Valoare de înlocuire totală Vit (lei)	
1. construcții	530			
2. instal. electrice	-			
3. instal. sanitare-tehnologice	-			
4. instal. încălzire	-			
5.				
TOTAL:	530	55	29.150,00	
e) Termeni de corecție:	UM	Valoarea corecției (lei)	A_c, A_u (m²)	Valoare de corecție V_c (lei)
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
TOTAL:				nu este cazul
f) Valoarea de nou (corectată)	V_{nc} = V_n + V_c			29.150
g) Valoarea de nou (actualizată)	V_{na} = V_{nc} x i* (26.797,77)			781.154.995,50
h) Depreciere totală cumulată:	DC=DU/DT x V_{na}			679.604.846,08
• Uzură fizică	Recuperabilă:	- cost de recuperare	-	
	Nerecuperabilă:	- elem. viață scurtă	-	
• Neadekvare funcțională	Recuperabilă:	- elem. viață lungă	40%	
		- deficiențe ce necesită suplimentare	-	
		- deficiențe ce necesită înlocuiri sau modernizări	40%	
	Nerecuperabilă:	- supradimensionare (supradotare)	-	
• Depreciere externă	De obicei, nerecuperabilă:	- elem. neincluse sau incluse, supradimensionare	-	
		- capitalizarea pierderii din VN	-	
		- analiza informațiilor de piață de transfer a prop.	-	
		- estimarea costului izolării cauzei deprecierii	7%	
i) Valoare indicată (ROL cu TVA)		Vi = V_{na} - DC		101.550.149,42
k) VALOARE INDICATĂ - CIN (fără TVA)		LEI (RON) ≈		8.189,52

* i – indice mediu de actualizare elaborat de INCERC și avizați de MTCT – Buletin Documentar nr. 122, noiembrie 2012.

VALOARE C1 OBTINUTĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR UNITARE:**≈ 8.190 lei****Garaj C1 +****8.190 lei****Teren CC****570 lei****= VALOARE PROPRIETATE 2675 - ABORDAREA PRIN COST:****= 8.760 lei**



Prezentare foto C1/2675



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	Neadecvată
Precizia	Proprietate specializată	Cost de înlocuire net-CIN – nu reflectă piața, dar valoarea proprietății ar fi cea mai apropiată de o eventuală fructificare	Folosește date de pe o piață instabilă
Cantitatea de informații	Insuficiente	Suficiente	Insuficiente
Valoare punctuală - lei	-	208.469	-

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare analizate și evaluate, este dată de **abordarea prin cost – metoda costurilor unitare**, în detrimentul celorlalte două 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:

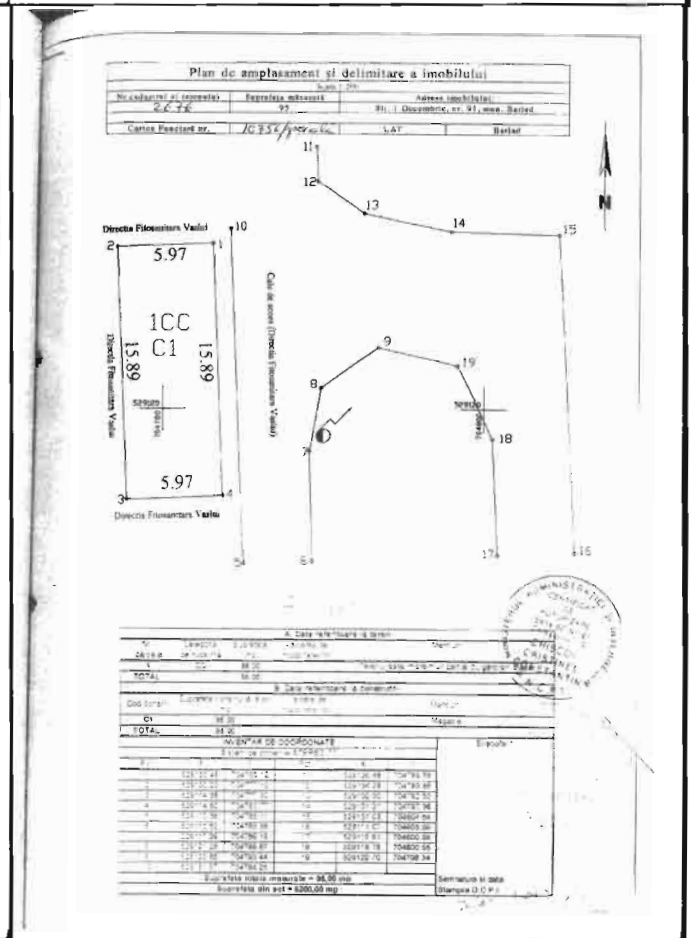
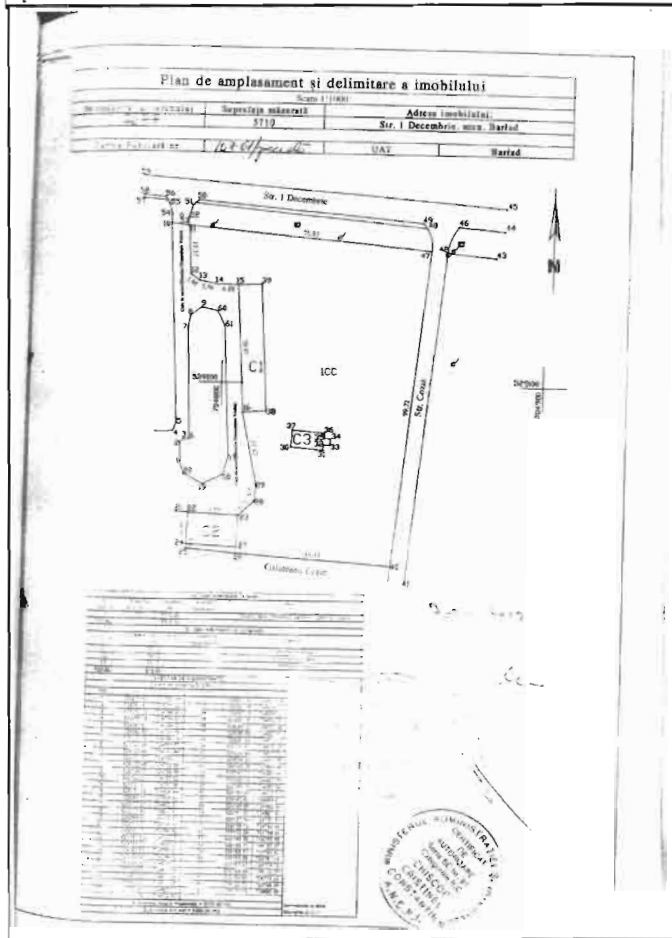
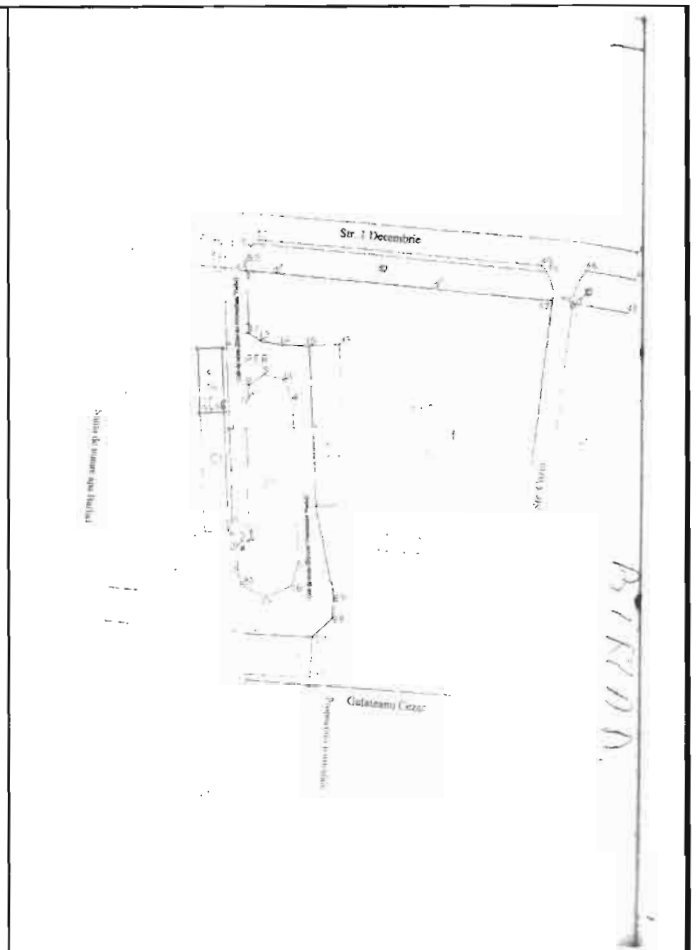
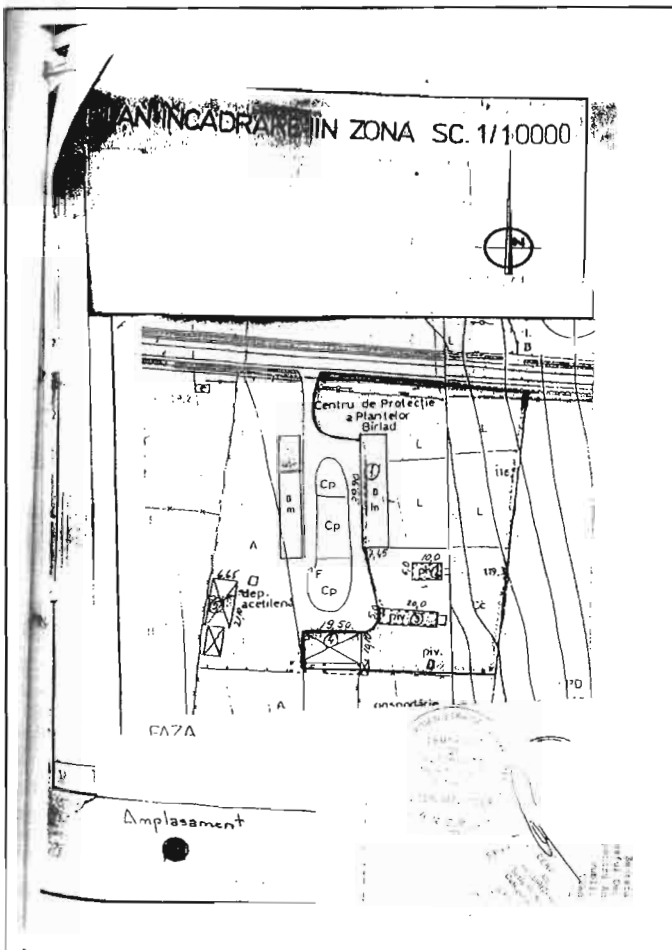
VALOAREA DE PIAȚĂ PT. PROP. IMOBILIARĂ:

208.469 LEI - RON.

03.06.2013

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

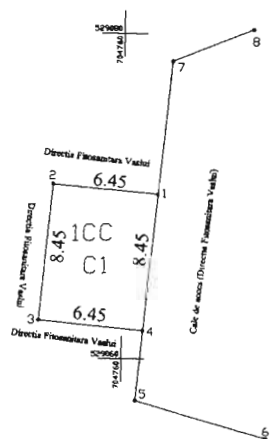




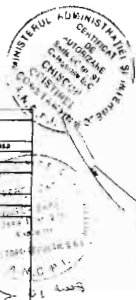
Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral și terenului	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
2675	55	Str. 1 Decembrie, nr. 21, munc. Bălăd
Cantă Funciară nr.	UAT	Barbăd
10775/1994		



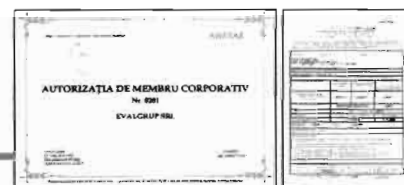
A. Date referitoare la teren			
Nr. parces	Categori de terenuri	Suprafața (mp)	Valoarea de înregistrare (lei)
TOTAL	CC	55.00	68.00
B. Date referitoare la construcții			
Cod construcții	Suprafața construită la sol (mp)	Valoarea de înregistrare (lei)	Maritim
C1	55.00	68.00	
TOTAL			
INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de coordonate STEREO 79			
Punct	X	Y	Z
1	704762.14	539057.64	704761.88
2	704762.12	539057.11	704761.88
3	704764.80	539057.30	704761.88
4	704761.51	539058.33	704761.88
Suprafața totală măsurată = 55.00 mp			
Suprafața din act = 6300.00 mp			





S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși

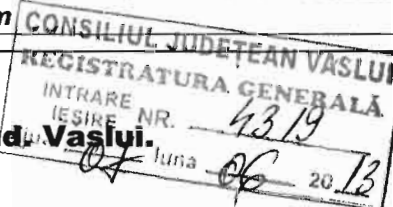
membru corporativ ANEVAR



mun. Huși, Calea Basarabiei, nr. 108A, jud Vaslui, CP -735100, tel/fax: 0235 - 481812, 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. 08 / 03.06.2013

PROPRIETATE IMOBILIARA

Cod: EPI

OBIECTUL RAPORTULUI Achiziție publică Raport de evaluare a
imobilului situat în orașul Mărgeni, jud. Vaslui

format din:

- DEPOZIT SUBSTANȚIE CHIMIC, cu Ac = 192,00 m², regim P;
- TEREN INTRA-ILAN CC, cu St = 1.488,00 m²,
cu nr. cad. 1509, intabulat în CF nr. 1549/s, situat orașul Mărgeni, jud. Vaslui.

iunie 2013

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 © mai 2013 S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși. Toate drepturile rezervate.

Prezentul Raport de Evaluare conține 19+ file, inclusiv anexe.





S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși
membru corporativ ANEVAR



S.C. EVALGRUP S.R.L.
Nr. 08/03.06.2013; Cod: EPI
Huși, jud. Vaslui.

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

La cererea dumneavoastră, conform Contract de servicii nr. 4719/28.05.2013, expertul evaluator **Ling. Dragoș DOROFTE** din cadrul S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși, întocmește un Raport de Evaluare a proprietății imobiliare, situată în intravilanul orașului Negrești, jud. 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 27.05.2013, iar toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator;
- data efectivă a evaluării (raportarea valorii) este 03.06.2013;
- raportul de evaluare a fost elaborat și redactat la data de 04.06.2013, 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 IVS, ed. 2011, 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 03.06.2013, valoarea de piață estimată a proprietății evaluate, aparținând C.J. Vaslui, este de:

VALOARE DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ:

LEI - 75.718;

€ - 17.174.

Data: 03.06.2013

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



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 03.06.2013, respectiv 1€ = 4,4090 lei; 1\$ = 3,3846 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 clădiri, s-a optat pentru valoarea determinată prin abordarea prin venit (metoda capitalizării directe), în detrimentul celorlalte abordări, pentru care nu se regăsesc date pe piață, valoarea obținută prin venit 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.

CENTRALIZATOR - VALOARE DE PIAȚĂ

VALOARE DE PIAȚĂ – Proprietate imobiliară – C.J. VASLUI		
TOTAL PROPRIETATE 1509:	75.718 lei	17.174 €

CENTRALIZATOR - VALOARE CIN

VALOARE CIN – Proprietate imobiliară – C.J. VASLUI				
DEPOZIT SUBST. CHIMICE C1 – Ac = 192 m²	44.741 lei	233 lei/m²	10.148 €	53 €/m²
TEREN CC + A – St = 1.448 m²	32.146 lei	22 lei/m²	7.291 €	≈ 5 €/m²
TOTAL PROPRIETATE 1509:	76.887 lei		17.439 €	

03.06.2013

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




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, ipotecă, 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 niciun 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;
 - din condiții ce țin de concesionar, inspecția prop. s-a făcut numai la exterior;
 - în conformitate cu prevederile ANEVAR, acest raport, în întregime sau parțial, nu poate fi inclus în niciun document, 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 IVS-2011, 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.

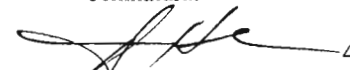
CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNĂTURA.

- 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 Internaționale de Evaluare IVS, ed. 2011;
- 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 IVS, ed. 2011 menționate ca surse de informare.



Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, specializări EPI, EBM - ing. **Dragoș DOROFTE**
Legitimatie nr. 12206/2013

Semnătura:

 4



OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

• Obiectul evaluării

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ supusă evaluării, este formată dintr-o clădire, amplasată pe un teren intravilan, situat în oraș Negrești, 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), 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.

• 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/incapacitate de plată a unor clienți;
- Întârzieri la plata facturilor, etc.

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

❖ 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 **27.05.2013**, iar estimarea valorii s-a făcut în data de **03.06.2013**.

❖ Raportul de Evaluare a fost elaborat și redactat la data de **04.06.2013**, 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 **03.06.2013**, respectiv **1€ = 4,4090 lei; 1\$ = 3,3846 lei**.



DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

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

- ACTE DE TRANSFER, conform acte contabile;
- DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ cu nr. 1509, (vezi Anexe).

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

Proprietatea analizată este evaluată ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul asupra proprietății imobiliare – IVS, ed. 2011

Proprietatea imobiliară ocupată de proprietar

G10. 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 atribuibil 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

► Terenul proprietății evaluate se află în intravilanul localității Negrești, în partea median estică, având o suprafață totală de 1.488 m², cu categoria de folosință CC (645 m²) și A (843 m²).

Terenul este situat în orașul Negrești, str. Decebal, nr. 35, jud. Vaslui, pe DN 15D și are adresa din Plan de încadrare în zonă: L - 35 - 43 - B - d - 4 - III, cu nr. cad. 1509.

Lotul de teren analizat are acces la stradă pe latura nord estică de 27,20 m. Accesul la prop. se face pe De 449/4. Proprietatea analizată se află într-o zonă preponderent rezidențială, formată în exclusivitate din locuințe unifamiliale cu regim P. Terenul este ușor în pantă, cu înclinație N-S, 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.

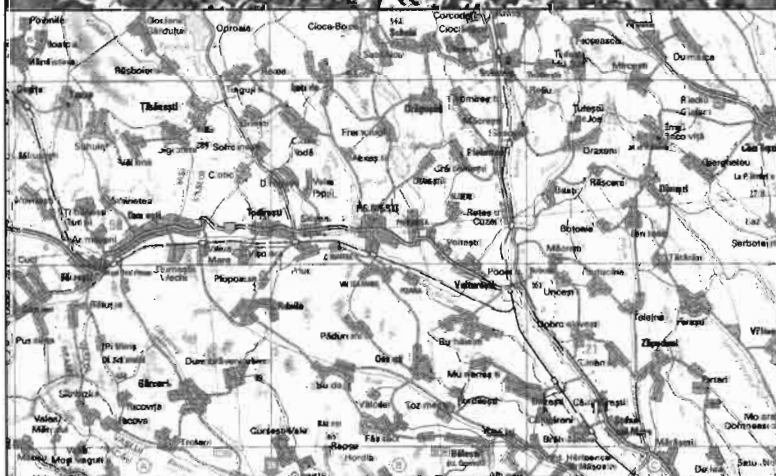
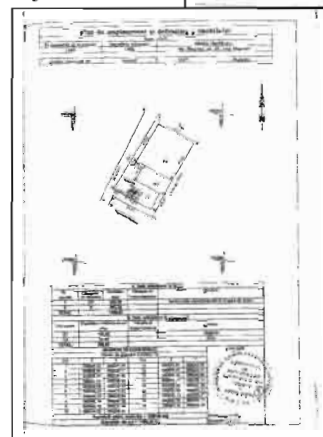
► Construcțiile C1 (birou + depozit subst. chimice) și C2 (birou) de pe amplasament, au destinația, regim de înălțime și arii descrise mai jos, în cadrul Calculul clădirii. Clădirea C2 nu se evaluează

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

► Proprietatea imobiliară analizată are următoarele vecinătăți:

- N - Parc;
- E - Sofronie Elena;
- S - Pogocianu Mariana;
- V - De 449/4.

Oraș Negrești, str. Decebal,
nr. 35, jud. Vaslui.



• Locația proprietății la nivelul localității Negrești



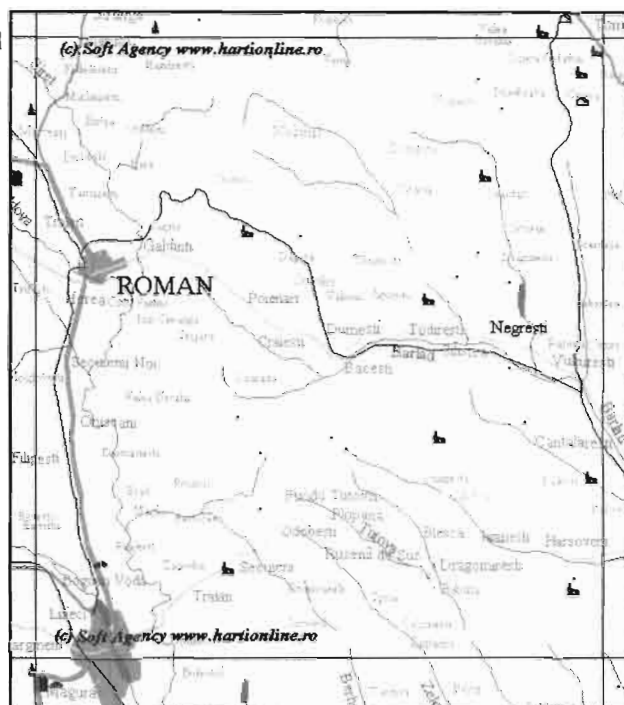
INFORMAȚII PRIVIND ZONA, ORAȘUL ȘI AMPLASAMENTUL.

❖ Zona în care este localizată această proprietate imobiliară este o zonă preponderent rezidențială, cu o dinamică crescătoare a vânzărilor de terenuri extravilane.

Conform PUG și PUZ proprietatea se află în intravilanul orașului Negrești.

Zona se remarcă prin:

- localizare bună la nivelul orașului Negrești;
- tendință favorabilă de dezvoltare a activităților rezidențiale, agricole;
- activitate scăzută în privința construcțiilor noi;
- procent mare 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 orașului Negrești rata șomajului este mare, peste media pe țară;
- transport public (microbuze);
- parcare pe amplasamentele existente;
- trafic auto mediu;
- trafic pietonal mic;
- distanță mică față de transportul feroviar (4 km);
- distanță mică față de mun. Vaslui, cca. 30 km.



❖ **Negrești** este un oraș în județul Vaslui, Moldova, România. Este un oraș de rang III, cu o populație de 7897 locuitori. Denumirea orașului provine de la vornicul Negrea, unul dintre cei mai puternici feudali ai timpului său, prezent în Sfatul domnesc al lui Alexandru cel Bun, între anii 1401-1429. Din teritoriul administrativ al orașului fac parte și localitățile componente: Căzănești, Cioatele, Glodeni, Parpanița, Poiana și Valea Mare.

Orașul este așezat în partea de nord - vest a județului Vaslui, în lungul căii ferate și a drumului național DN15D, Vaslui–Roman. Din punct de vedere geografic orașul se află în centrul podișului Moldovei pe malul râului Velna foarte aproape de iazurile Velna. Satul Căzănești ce intră în componența orașului se află lângă lacul cu același nume și a râului Durduc.

Orașul Negrești este situat pe linia secundară feroviară ce unește orașele Iași și Roman prin Buhăiești.



VECINĂTĂȚI:



Cale acces – DN 15D



Vis a vis – Post transformare



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

„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 destinația de locuințe unifamiliale :

- elementele prezentate referitoare la amplasare;
- utilizarea unor loturi din vecinătate cu destinații rezidențiale;
- 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 orașului Negrești.

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 profesionale internaționale IVS, ed. 2011, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață - în cazul acestora, 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 depreciilor 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 exploatării; 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 COSTURI

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 similare 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 cere 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 cumulat 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 cumulat 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 verificatori 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 unor Standarde Internaționale de Evaluare (IVS), editate de International Valuation Standards Council (IVSC). Aceste Standarde, sunt conținute în ediția IVS 2011.

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/arendei 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;
- priveliștea;
- 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 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.

COMPARABILE TERENURI INTRAVILANE NEGREȘTI

Comparabila 1

Teren de vanzare in Negresti-Vaslui

Negrești Aduagat La 16:24, 28 Mai 2013, Numar anunt: 9464751

Ofert de: Proprietar Suprafata: 4 914 m²

Vand teren (loc de casa) situat in Negresti, str Casa Apelor, deschidere la strada de 21m. Facilitati de conectare la curent electric, apa, gaz.

Contacteaza vanzatorul

Telefon 0039 389 9257111

7 € Negociabil

proprietar Pe site din apr 2013 Anunturile utilizatorului

Contacteaza vanzatorul: Telefon 0039 389 9257111

<http://mercador.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-negresti-vaslui-IDDidh.html#7569576508>

Comparabila 2

Vand teren

Negrești Aduagat La 14:49, 26 Mai 2013, Numar anunt: 7765488



Ofert de: Proprietar Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata: 3 200 m²

Vand teren intravilan la iesirea din orasul Negresti-Vaslui spre Silistea (DN 15), pe partea dreapta cu suprafata de 3200 mp. Teren bun pentru constructii, casa-vila. Deschidere la strada este de 20 m, pret -7€/mp. Pret negociabil.

7 € Negociabil

Teren de vanzare Pe site din feb 2013 Anunturile utilizatorului

Contacteaza vanzatorul: Telefon 0040 748 612262

<http://mercador.ro/oferta/vand-teren-IDvA9O.html#7569576508>

Comparabila 3

Teren de vanzare in Negresti -Vaslui

Negrești Aduagat La 12:34, 14 Mai 2013, Numar anunt: 1744809

Anuntul nu contine fotografii.

Ofert de: Proprietar

Vand teren-2500 m2 situat pe strada Decebal din Negresti, DN 15D, deschidere la strada de 14 metri. Facilitati de conectare la curent electric, gaz, apa (toate la distante de 2-10 metri).

7 €

nicu Pe site din ian 2012 Anunturile utilizatorului

Contacteaza vanzatorul: Telefon 076 624 650 0

<http://mercador.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-negresti-vaslui-ID7jU5.html#7569576508>



ABORDARE PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafata	1,488.00	4,914	3,200	2,500
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		7	7	7
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		7	7	7
Conditii vanzare (-30% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-2.10	-2.10	-2.10
Pret corectat		4.90	4.90	4.90
Localizare	Negresti, str. Decebal (15D)	Negresti, str. Apelor	Negresti, iesire Silistea	Negresti, str. Decebal (15D)
Valoarea corectiei (%)		3%	5%	0%
Pret corectat		5.05	5.15	4.90
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		5.05	5.15	4.90
Destinatia (utilizarea terenului)	CC+A	CC+A	CC+A	CC+A
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0
Pret corectat		5.05	5.15	4.90
Utilitati	toate, la gard	toate, la gard	toate, in zona	toate, la gard
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0.25	0.00
Pret corectat		5.05	5.40	4.90
Suprafata	1,488.00	4,914	3,200	2,500
Corectie procentuala		-5%	-5%	-3%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0.25	-0.27	-0.15
Pret corectat		4.79	5.13	4.75
Deschiderea	30	21.00	20.00	14.00
Corectie procentuala		0%	0%	3%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.14
Pret corectat		4.79	5.13	4.90
Total corectie bruta		2.50	2.86	2.39
				total corectie bruta cea mai mica
Valoarea estimata	rotund	4.9	EUR/mp	
S teren = 1488 mp		7,291 €	32,146	

VALOARE TEREN 1509:

≈ 32.146 lei



Prezentare foto teren CC + A



Metoda estimează costul sub formă de cost unitar – pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice, sau va corecta un cost unitar de barem. Evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate.

În acest caz se folosește Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR – CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE PENTRU DEPOZITARE - MATRIX ROM 1995 - 3 – Depozit pentru substanțe chimice, II.2. Fișa nr. 3.

Anexa I.

C.J. VASLUI – C1-Depozit substanțe chimice

FIȘA DE EVALUARE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	Depozit substanțe chimice			
Adresa	Oraș Negrești, str. Decebal, nr. 35, jud. Vaslui			
Tipul clădirii	P			
Anul P.I.F.	1975			
Utilizarea clădirii (inițială)	Depozit subst. chimice			
Utilizarea clădirii (actuală)	Nefolosită			
Modul de utilizare al clădirii	Satisfăcător – mediu normal			
Nr. cadastral provizoriu	1509			
Nr. corp clădire/nr. inventar	C1/-			
Cod (H.G.-2.139/2004)	1.5.2.			
Durata de utilizare/vechime (ani)	32 ÷ 48 / 38			
Viață fizică/Uzură fizică (ani) - P 135/99	38 / 63%			
Data ultimei reparații	Lî -	Rc -	Rk -	Dot. ult. -
Observații	Stare satisfăcătoare			

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	
fundații	Beton armat – continue sub ziduri
structura de rezistență	Schelet și șarpantă beton armat
acoperiș	Asterială în 2 ape
scări interioare	-
terase	-
planșeu	Plăci prefabricate beton armat
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	Zidărie din cărămidă
închideri perimetrale	Zidărie din cărămidă
învelitoare	Tablă zincată plană
3. Finisaje	
exterioare	Nesatisfăcător - tencuieli și zugrăveli
interioare	Nesatisfăcător - tencuieli, zugrăveli
tâmplărie exterior	Metal
tâmplărie interior	-
pardoseli	Ciment sclivisit
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	Da
electrice de forță	-
încălzire/condiționare aer	-
sanitare	-
alimentare cu apă și canalizare	-
comunicații	-

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele:	Arie construită A_C (m^2)	Arie utilă A_U (m^2)	Înălțime nivel I_{niv} (m)
P	192	-	3,50
TOTAL	192	-	3,50



FIȘA DE CALCUL

Anexa nr. 2.

a) Descriere generală:		Construcția cuprinde lucrările de construcții, cu toate finisajele și instalațiile funcționale de deservire ale clădirii, până la branșament. Stare nesatisfăcătoare cu finisaje nesatisfăcătoare.		
b) Caracteristici generale:		anexa nr.1		
c) Caracteristici geometrice:		$A_c = 192 \text{ m}^2$	$A_u = \text{m}^2$	$I_{niv} = 3,50 \text{ m}$
d) Indicatorii valorii de înlocuire		Catalog de reevaluare nr. 111 Fișa nr. 164 – var. II		
Categoria de lucrări:	Valoare de înlocuire (lei/m² A_c)	Arie de calcul A_d (m²)		Valoare de înlocuire totală Vit (lei)
1. construcții	750			
2. instal. electrice	-			
3. instal. sanitare-tehnologice	-			
4. instal. încălzire	-			
5.				
TOTAL:	750	192		144.000
e) Termeni de corecție:	UM	Valoarea corecției (lei)	A_c, A_u (m²)	Valoare de corecție Vc (lei)
1. pentru H<4 m	0,5 m	1 x (- 20)	192	- 23.840
2.				
3.				
4.				
5.				
TOTAL:				- 23.840
f) Valoarea de nou (corectată)	Vnc = Vn + Vc			120.160
g) Valoarea de nou (actualizată)	Vna = Vnc x i* (23.085,64)			2.773.970.502,40
h) Depreciere totală cumulată:	DC=DU/DT x Vna			2.219.176.401,92
• Uzură fizică	Recuperabilă:	- cost de recuperare		-
	Nerecuperabilă:	- elem. viață scurtă		-
		- elem. viață lungă		63%
• Neadecvare funcțională	Recuperabilă:	- deficiențe ce necesită suplimentare		-
		- deficiențe ce necesită înlocuiri sau modernizări		10%
		- supradimensionare (supradotare)		-
• Depreciere externă	Nerecuperabilă:	- elem. neincluse sau incluse, supradimensionare		-
		- capitalizarea pierderii din VN		-
	De obicei, nerecuperabilă:	- analiza informațiilor de piață de transfer a prop.		-
		- estimarea costului izolării cauzei deprecierei		7%
i) Valoare indicată (ROL cu TVA)		Vi = Vna - DC		554.794.100,48
k) VALOARE INDICATĂ - CIN (fără TVA)		LEI (RON) ≈		44.741,45

* i – indice mediu de actualizare elaborat de INCERC și avizați de MTCT – Buletin Documentar nr. 122, noiembrie 2012.

VALOARE C1 OBTINUTĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR UNITARE: ≈ 44.741 lei

Construcție C1 +	44.741 lei
Teren CC+A	32.146 lei
= VALOARE PROPRIETATE 1509 - ABORDAREA PRIN COST:	= 76.887 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 ca 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 venitulului 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. Pentru desfășurarea unei activități, este suficient terenul ICC (645 m²), pt. acces, parcare, drept pt. care terenul 2A (843 m²) este considerat teren în exces.

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE				
	spatiu comercial-depozitare			
Specificații	Proprietatea	Proprietati comparabile asemanatoare		
(Valori în Euro)	De evaluat	A	B	C
Suprafata inchiriabila (mp)	163.20	136	1737	850
Chiria unitara lunara (EUR/mp/luna)	1.11	1.25	1.5	0.6
VENIT BRUT POTENTIAL	2,174	2,040	31,266	6,120
Perioadă inchiriabila	85%	85%	85%	85%
VENIT BRUT EFECTIV	1,848	1,734	26,576	5,202
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	148	139	2,126	416
VENIT NET DIN EXPLOATARE	1,700	1,595	24,450	4,786
(înainte de impozitare)				
Preț de vânzare	57,506	13,000	200,000	38,500
Preț de vânzare unitar	352	96	115	45
Rata de capitalizare	12%	12%	12%	12%

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

Suprafata utila (mp)		163.20
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		1.1
Chiria lunara (EUR/spatiu/luna)		181.15
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		2,173.82
Total VBP (eur/an)		2,173.82
Grad de ocupare		80%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		1,739.06
Total VBE (eur/an)		1,739.06
Chetuieli exploatare	10%	173.91
Costuri reamenajare (reparatii)		
Venit net efectiv (eur/an)		1,565.15
Total VNE (eur/an)		1,565.15
Rata de capitalizare		12%
Multiplicator		8.33
Valoare randament (eur)		13,043 €
Valoare de piata		57,506 lei 13,043 €

VALOARE PE BAZA CAPITALIZĂRII DIRECTE:

≈ 57.506 lei +

VALOARE TEREN ÎN EXCES (2A):

≈ 18.212 lei

VALOARE OBTINUTĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT:

≈ 75.718 lei



Oferte închirieri spatii comerciale – depozitare/industriale

Comparabila A

Inchiriere Spatiu comercial 1 camere Negresti Negresti , 200 €

26 Septembrie 2012

Pret Inchiriere: 200 €

Suprafata Totala 160 m²

Telefon: **0762291074**

Negresti - spatiu comercial. suprafete: totala: 160 mp. - vand / inchiriez spatiu in negresti, jud vaslui 160 m2 necompartimentat, 2 intrari n - s, apa, canalizare, curent 220 v, cladire independenta (pretabil pentru brutarie, depozit engros etc). pret: nespecificat

<http://www.multecase.ro/anunt/viewanunt/det/inchiriere-spatiu%20comercial-1-camere-negresti-negresti-vaslui/id/213220>

Comparabila B

Spații industriale de închiriat în Vaslui

Inchiriez hala de productie in Vaslui

Vaslui, zona Central

Fabricii 3 vezi harta



De închiriat Spațiu industrial

1,5 EUR/ mp / lună

3.000 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 2.000 mp

Suprafață totală clădiri: 2.043 mp

Tip imobil: Productie/Servicii (Bil Giulesti Proprietati)

Suprafată teren: 3.250 mp

Modificat la:

01/04/2013

Gheorghe Lazar (Director zona)

0749274716

Alte telefoane: 0212.095696

0212.095673 (fax)

<http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/vaslui/central/spatiu-industrial-de-inchiriat-X38R0401K?lista=12509205>

Comparabila C

INCHIRIERE - SPATII INDUSTRIALE

ID:1664972

hale industriale

ROMANIA - VASLUI, Oras : badeana, Zona : E581 badeana vaslui

600 EURO

Adresa : adeqana la 5 km de barlad pe dr.e.e 581

SUPRAFATA : 1000 MP

GAZ : NESPECIFICAT

CURENT : DA

APA : DA

http://www.ro-imobile.ro/imobiliare/page-detalii_produc/produc-1664972/INCHIRIERE_SPATII%20INDUSTRIALE_VASLUI_hale_industriale.html



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	Folosește date de pe o piață stabilă
Cantitatea de informații	Insuficiente	Suficiente	Suficiente
Valoare punctuală - lei	-	76.887	75.718

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**, în detrimentul celorlalte două 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 1509:

75.718 LEI - RON.

03.06.2013

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





CAIET DE SARCINI -CADRU

privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil compus din construcții și terenul aferent, situat în str. Decebal nr.5, oraș Negrești, județul Vaslui, aflat în administrarea Consiliului Județean Vaslui și închiriat către S.C. Elitconstruct SRL.

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 RO90TREZ6565006XXX000252 deschis la Trezoreria municipiului Vaslui.

2. Obiectul vânzării

2.1 Imobilul care face obiectul vânzării este situat în str. Decebal nr.5, oraș Negrești, județul Vaslui având o suprafață totală de 1640 mp după cum urmează:

- 192 mp - reprezentând suprafața construită;
- 1448 mp - reprezentând suprafața terenului aferent.

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

2.3 Imobilul menționat mai sus are situația juridică clarificată și este grevat de sarcini, fiind închiriat către S.C. Elitconstruct SRL, conform contractului de închiriere nr.5642/09.08.2010.

2.4 Imobilul a avut destinația de depozit pentru pesticide.

3. Elemente de preț

3.1 Prețul de pornire la licitație este de 78718 lei, preț stabilit conform raportului de evaluare, întocmit de către un evaluator autorizat.

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 Licitația va fi adjudecată în favoarea celei mai bune oferte din punct de vedere valoric.

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

5. Obligațiile vânzătorului

5.1 Să perfecteze formele de vânzare- cumpărare cu respectarea legislației în vigoare;

5.2 Să predea imobilul în baza procesului verbal de predare- primire;

5.3 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.

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. 5642/09.08.2010, în care locatar este S.C. Elitconstruct 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, etaj IV, camera 418, 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 licitației – **3936 lei**.

- dovada achitării taxei de participare care se stabilește la **0,5%** din valoarea de pornire a licitației - de **393,6 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 în 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 plata 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 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 dispoziție a președintelui Consiliului județean Vaslui.

9. Contractul de vânzare și efectele acestuia

9.1 Contractul de vânzare cumpărare se încheie 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. 5642/09.08.2010.

9.3 Contractul de vânzare cumpărare se încheie în termen de **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, iar el pierde garanția depusă pentru participare, vânzătorul reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului.

**PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu**

CAIET DE SARCINI -CADRU

privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil compus din construcții și terenul aferent, situat în str. 1 Decembrie, nr.91, municipiul Bârlad, județul Vaslui, aflat în administrarea Consiliului Județean Vaslui

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 RO90TREZ6565006XXX000252 deschis la Trezoreria municipiului Vaslui.

2. Obiectul vânzării

2.1 Imobilul care face obiectul vânzării este situat în str. 1 Decembrie, nr.91, municipiul Bârlad, județul Vaslui, având o suprafață totală de 6522 mp după cum urmează:

- 662 mp - reprezentând suprafața construită;
- 5860 mp - reprezentând suprafața terenului aferent.

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

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

2.4 Imobilul a avut destinația de depozit pentru pesticide.

3. Elemente de preț

3.1 Prețul de pornire la licitație este de 211469 lei, preț stabilit conform raportului de evaluare, întocmit de către un evaluator autorizat și selectat în condițiile legii.

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 Licitația va fi adjudecată în favoarea celei mai bune oferte din punct de vedere valoric.

5. Obligațiile vânzătorului

5.1 Să perfecteze formele de vânzare- cumpărare cu respectarea legislației în vigoare;

5.2 Să predea imobilul în baza procesului verbal de predare- primire;

5.3 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.

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 , etaj IV, camera 418, 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 – **10573,45 lei**.
- dovada achitării taxei de participare care se stabilește la **0,5%** din valoarea de pornire a licitației - de **1057,35 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 în 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 plata 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 dispoziție a președintelui Consiliului județean Vaslui.

9. Contractul de vânzare și efectele acestuia

9.1 Contractul de vânzare cumpărare se încheie 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, iar el pierde garanția depusă pentru participare, vânzătorul reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului.

PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu

CAIET DE SARCINI -CADRU

privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil compus din construcții și terenul aferent, situat în str. Huși – Albița nr. 12, municipiul Huși, județul Vaslui, aflat în administrarea Consiliului Județean Vaslui

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 RO90TREZ6565006XXX000252 deschis la Trezoreria municipiului Vaslui.

2. Obiectul vânzării

2.1 Imobilul care face obiectul vânzării este situat în str. Huși – Albița nr. 12, municipiul Huși, județul Vaslui având o suprafață totală de 4375 mp după cum urmează:

- 1364 mp - reprezentând suprafața construită;
- 3011 mp - reprezentând suprafața terenului aferent.

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

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

2.4 Imobilul a avut destinația de depozit pentru pesticide.

3. Elemente de preț

3.1 Prețul de pornire la licitație este de 249340 lei, preț stabilit conform raportului de evaluare, întocmit de către un evaluator autorizat și selectat în condițiile legii.

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 Licităția va fi adjudecată în favoarea celei mai bune oferte din punct de vedere valoric.

5. Obligațiile vânzătorului

5.1 Să perfecteze formele de vânzare- cumpărare cu respectarea legislației în vigoare;

5.2 Să predea imobilul în baza procesului verbal de predare- primire;

5.3 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.

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 , etaj IV, camera 418, 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 – **12467 lei**.
- dovada achitării taxei de participare care se stabilește la **0,5%** din valoarea de pornire a licitației - de **1246.7 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 în 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 plata 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 dispoziție a președintelui Consiliului județean Vaslui.

9. Contractul de vânzare și efectele acestuia

9.1 Contractul de vânzare cumpărare se încheie 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, iar el pierde garanția depusă pentru participare, vânzătorul reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului.

**PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu**

CONTRACT DE VÎNZARE CUMPĂRARE – CADRU
Nr.____din data de _____2013

PĂRȚILE CONTRACTANTE

JUDEȚUL VASLUI prin Consiliul județean Vaslui, cu sediul în municipiul Vaslui, str.Ștefan cel Mare, nr.79, cod poștal 730168, telefon 0235/361089, fax 0235/361090, cod fiscal 3394171, COD IBAN RO90TREZ6565006XXX000252 deschis la Trezoreria municipiului Vaslui, reprezentat prin **Dumitru Buzatu** – președinte, în calitate de **vânzător**, pe de o parte,

și

S.C._____,cu sediul în _____,
str._____, nr._____, județul _____, reprezentată
prin _____ înregistrată la Registrul Comerțului
_____Cod unic de înregistrare nr._____,
având contul _____ deschis la
_____, în calitate de **cumpărător**, pe de altă parte,

au convenit sa incheie prezentul contract de vanzare-cumparare cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie vânzarea-cumpărarea imobilului situat în str Decebal nr.5, oraș Negrești, județul Vaslui având o suprafață totală de 1640 mp din care 192 mp reprezentând suprafața construită și 1448 mp reprezentând suprafața terenului aferent, din domeniul privat al județului Vaslui și în administrarea Consiliului județean Vaslui.

III. PRETUL CONTRACTULUI

3.1 Prețul total de vânzare este de _____ (la care se adaugă TVA), astfel cum se precizează în procesul verbal al licitației

nr. _____, proces verbal care face parte integrantă din prezentul contract.

3.2. Aceasta suma a fost incasata de vânzător de la cumpărător, astăzi, ... data autentificării prezentului contract, data de la care imobilul intra în stăpanirea cumpărătorului de fapt și de drept.

IV. OBLIGAȚIILE PARTILOR

4.1. Obligațiile vânzătorului sunt următoarele:

- a) să predea cumpărătorului, în baza unui proces-verbal de predare – primire imobilul descris la pct.2.1, în termen de 10 zile de la data încheierii prezentului contract.
- b) să garanteze cumpărătorul împotriva evicțiunii și împotriva viciilor ascunse.

4.2. Obligațiile cumpărătorului sunt următoarele:

- a) să achite suma prevăzută la pct.3.1, în termen de 10 zile lucrătoare de la soluționarea definitivă și irevocabilă a contestațiilor.
- b) să suporte taxele aferente încheierii prezentului contract;
- c) să exercite drepturile și să preia obligațiile din contractul de închiriere nr. nr.5642/09.08.2010, în care locatar este S.C. Elitconstruct SRL.

V. RĂSPUNDEREA PENTRU EVICȚIUNE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

5.1. Eu, vânzătorul declar și garantez pe proprie răspundere, sub sancțiunea legii penale, ca imobilul nu a fost scos din circuitul civil, rămânând continuu în proprietatea mea, ca nu face obiectul nici unui litigiu juridic și garantez pe cumpărător împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale, și oricăror vicii ascunse, în conformitate cu prevederile art. 1695 și art.1707 din Codul civil.

5.2. Transmiterea proprietății asupra bunului imobil cumpărătorului are loc astăzi, data autentificării prezentului contract, cumpărătorul dobândind posesia și folosința imobilului.

VI. CLAUZE FINALE

6.1. Partile declară ca prețul menționat mai sus este prețul real intervenit între ei, au luat cunoștința de dispozițiile art. 1303 Cod civil, Legii nr. 241/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, potrivit cărora, în cazul în care printr-un act ascuns înțeleg să plătească un preț mai mare decât cel indicat, atât prezentul act

autentic, cat si actul ascuns sunt lovite de nulitate si isi asuma intreaga raspundere pentru cele declarate in continutul prezentului contract ca fiind date reale.

6.2. Cumparatorul ce a cumparat de la vanzator imobilul descris mai sus, cu pretul si in conditiile mentionate se declara intru totul de acord cu continutul prezentului contract.

Prezentul contract s-a încheiat azi _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, conține _____pagini și intră în vigoare la data semnării lui de către ambele părți.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

JUDEȚUL VASLUI

prin

CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI

PREȘEDINTE,

Dumitru Buzatu

CONTRACT DE VÎNZARE CUMPĂRARE – CADRU
Nr.____din data de _____2013

PĂRȚILE CONTRACTANTE

JUDEȚUL VASLUI prin Consiliul județean Vaslui, cu sediul în municipiul Vaslui, str.Ștefan cel Mare, nr.79, cod poștal 730168, telefon 0235/361089, fax 0235/361090, cod fiscal 3394171, COD IBAN RO90TREZ6565006XXX000252 deschis la Trezoreria municipiului Vaslui, reprezentat prin **Dumitru Buzatu** – președinte, în calitate de **vânzător**, pe de o parte,

și

S.C._____,cu sediul în _____,
str._____, nr._____, județul _____, reprezentată
prin _____ înregistrată la Registrul Comerțului
_____Cod unic de înregistrare nr._____,
având contul _____ deschis la
_____, în calitate de **cumpărător**, pe de altă parte,

au convenit sa incheie prezentul contract de vanzare-cumparare cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie vânzarea-cumpărarea imobilului situat în str 1 Decembrie, nr.91, municipiul Bârlad, județul Vaslui având o suprafață totală de 6522 mp din care 662 mp reprezentând suprafața construită și 5860 mp reprezentând suprafața terenului aferent, din domeniul privat al județului Vaslui și în administrarea Consiliului județean Vaslui.

III. PRETUL CONTRACTULUI

3.1 Prețul total de vânzare este de _____ (la care se adaugă TVA), astfel cum se precizează în procesul verbal al licitației nr._____, proces verbal care face parte integrantă din prezentul contract.

3.2. Aceasta suma a fost incasata de vânzător de la cumpărător, astazi, ... data autentificarii prezentului contract, data de la care imobilul intra în stapanirea cumparatorului de fapt si de drept.

IV. OBLIGATIILE PARTILOR

4.1. Obligatiile vanzatorului sunt urmatoarele:

a) să predea cumpărătorului, în baza unui proces-verbal de predare – primire imobilul descris la pct.2.1, în termen de 10 zile de la data încheierii prezentului contract.

b) sa garanteze cumparatorul impotriva evictiunii si impotriva viciilor ascunse.

4.2. Obligatiile cumparatorului sunt urmatoarele:

a) sa achite suma prevăzută la pct.3.1, în termen de 10 zile lucrătoare de la soluționarea definitivă și irevocabilă a contestațiilor.

b) sa suporte taxele aferente incheierii prezentului contract;

V. RASPUNDEREA PENTRU EVICTIUNE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

5.1. Eu, vanzatorul declar si garantez pe proprie raspundere, sub sanctiunea legii penale, ca imobilul nu a fost scos din circuitul civil, ramanand continuu in proprietatea mea, ca nu face obiectul nici unui litigiu juridic și garantez pe cumparator impotriva oricarei evictiuni totale sau partiale, și oricăror vicii ascunse, în conformitate cu prevederile art. 1695 și art.1707 din Codul civil.

5.2. Transmiterea proprietatii asupra bunului imobil cumparatorului are loc astazi, data autentificarii prezentului contract, cumparatorul dobandind posesia și folosinta imobilului.

VI. CLAUZE FINALE

6.1. Partile declara ca pretul mentionat mai sus este pretul real intervenit intre ei, au luat cunostinta de dispozitiile art. 1303 Cod civil, Legii nr. 241/2005 privind prevenirea si combaterea evaziunii fiscale, potrivit carora, in cazul in care printr-un act ascuns inteleg sa plateasca un pret mai mare decat cel indicat, atat prezentul act autentic, cat si actul ascuns sunt lovite de nulitate si isi asuma intreaga raspundere pentru cele declarate in continutul prezentului contract ca fiind date reale.

6.2. Cumparatorul ce a cumparat de la vanzator imobilul descris mai sus, cu pretul si in conditiile mentionate se declara intru totul de acord cu continutul prezentului contract.

Prezentul contract s-a încheiat azi _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, conține _____ pagini și intră în vigoare la data semnării lui de către ambele părți.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

**JUDEȚUL VASLUI
prin
CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI**

PREȘEDINTE,

Dumitru Buzatu

CONTRACT DE VÎNZARE CUMPĂRARE – CADRU
Nr.____din data de _____2013

PĂRȚILE CONTRACTANTE

JUDEȚUL VASLUI prin Consiliul județean Vaslui, cu sediul în municipiul Vaslui, str.Ștefan cel Mare, nr.79, cod poștal 730168, telefon 0235/361089, fax 0235/361090, cod fiscal 3394171, COD IBAN RO90TREZ6565006XXX000252 deschis la Trezoreria municipiului Vaslui, reprezentat prin **Dumitru Buzatu** – președinte, în calitate de **vânzător**, pe de o parte,

și

S.C._____,cu sediul în _____,
str._____, nr._____, județul _____, reprezentată
prin _____ înregistrată la Registrul Comerțului
_____Cod unic de înregistrare nr._____,
având contul _____ deschis la
_____, în calitate de **cumpărător**, pe de altă parte,

au convenit sa incheie prezentul contract de vanzare-cumparare cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie vânzarea-cumpărarea imobilului situat în str. Huși – Albița nr.12, municipiul Huși, județul Vaslui având o suprafață totală de 4375 mp din care 1364 mp reprezentând suprafața construită și 3011 mp reprezentând suprafața terenului aferent, din domeniul privat al județului Vaslui și în administrarea Consiliului județean Vaslui.

III. PRETUL CONTRACTULUI

3.1 Prețul total de vânzare este de _____ (la care se adaugă TVA), astfel cum se precizează în procesul verbal al licitației nr._____, proces verbal care face parte integrantă din prezentul contract.

3.2. Aceasta suma a fost incasata de vânzător de la cumpărător, astazi, ... data autentificarii prezentului contract, data de la care imobilul intra în stapanirea cumparatorului de fapt si de drept.

IV. OBLIGATIILE PARTILOR

4.1. Obligatiile vanzatorului sunt urmatoarele:

a) să predea cumpărătorului, în baza unui proces-verbal de predare – primire imobilul descris la pct.2.1, în termen de 10 zile de la data încheierii prezentului contract.

b) sa garanteze cumparatorul impotriva evictiunii si impotriva viciilor ascunse.

4.2. Obligatiile cumparatorului sunt urmatoarele:

a) sa achite suma prevăzută la pct.3.1, în termen de 10 zile lucrătoare de la soluționarea definitivă și irevocabilă a contestațiilor.

b) sa suporte taxele aferente incheierii prezentului contract;

V. RASPUNDEREA PENTRU EVICTIUNE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

5.1. Eu, vanzatorul declar si garantez pe proprie raspundere, sub sanctiunea legii penale, ca imobilul nu a fost scos din circuitul civil, ramanand continuu in proprietatea mea, ca nu face obiectul nici unui litigiu juridic și garantez pe cumparator impotriva oricarei evictiuni totale sau partiale, și oricăror vicii ascunse, în conformitate cu prevederile art. 1695 și art.1707 din Codul civil.

5.2. Transmiterea proprietatii asupra bunului imobil cumparatorului are loc astazi, data autentificarii prezentului contract, cumparatorul dobandind posesia și folosinta imobilului.

VI. CLAUZE FINALE

6.1. Partile declara ca pretul mentionat mai sus este pretul real intervenit intre ei, au luat cunostinta de dispozitiile art. 1303 Cod civil, Legii nr. 241/2005 privind prevenirea si combaterea evaziunii fiscale, potrivit carora, in cazul in care printr-un act ascuns inteleg sa plateasca un pret mai mare decat cel indicat, atat prezentul act autentic, cat si actul ascuns sunt lovite de nulitate si isi asuma intreaga raspundere pentru cele declarate in continutul prezentului contract ca fiind date reale.

6.2. Cumparatorul ce a cumparat de la vanzator imobilul descris mai sus, cu pretul si in conditiile mentionate se declara intru totul de acord cu continutul prezentului contract.

Prezentul contract s-a încheiat azi _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, conține _____pagini și intră în vigoare la data semnării lui de către ambele părți.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

JUDEȚUL VASLUI
prin
CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI

PREȘEDINTE,

Dumitru Buzatu

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN
PREȘEDINTE

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind trecerea unor imobile compuse din construcții și terenul aferent, situate în municipiile Huși, Bîrlad și orașul Negrești, județul Vaslui, aflate în administrarea Consiliului județean Vaslui, din domeniul public al județului în domeniul privat al județului Vaslui, în vederea vânzării prin licitație publică

Doamnelor și domnilor consilieri,

În baza Hotărârii de Guvern nr.669/1999 privind stabilirea patrimoniului aferent activităților serviciilor publice de protecția plantelor județene și al municipiului București și a Protocolului nr.128947/2000, au fost transmise din proprietatea publică a statului în proprietatea publică a județului un număr de trei imobile compuse din construcții și terenul aferent.

În prezent aceste bunuri, nu sunt utilizate necesitând fonduri pentru asigurarea pazei și siguranței, având și un statut aparte față de alte construcții, singura formă de a deveni profitabile rămâne valorificarea prin vânzare și exploatarea în continuare pentru activități care au legătură cu specificul activităților pentru care au fost construite: depozite pentru pesticide.

Starea bunurilor este în prezent corespunzătoare, dar neutilizarea și în context, nealocarea de fonduri pentru întreținere/reparare are ca urmare deteriorarea lor continuă.

Drept urmare, s-a demarat procedura de selectare a unui evaluator autorizat, în condițiile legii, care să evalueze imobilele compuse din construcții și terenul aferent, situate în municipiile Huși, Bîrlad și orașul Negrești, județul Vaslui.

Prin rapoartele de evaluare, anexele nr.2, nr.3 și nr.4 la proiectul de hotărâre, s-a determinat prețul de piață pentru fiecare imobil compus din construcții și terenul aferent, la care se mai adaugă 3000 lei, contravaloarea Raportului de evaluare, pentru fiecare imobil în parte.

În concluzie, prețul de pornire al licitației publice pentru imobilul din str. Decebal nr.5, oraș Negrești, județul Vaslui este de 78718 lei, pentru imobilul din str. 1 Decembrie, nr.91, municipiul Bîrlad, județul Vaslui este de 211469 lei și pentru imobilul din str. Huși – Albița nr. 12, municipiul Huși, județul Vaslui este de 249340 lei.

Pentru asigurarea transparenței și a unui tratament egal al tuturor ofertanților, în conformitate cu dispozițiile legale în materie, atribuirea acestor imobile se face

prin licitație publică, pe baza unor criterii stabilite în caietul de sarcini, anexe la proiectul de hotărâre.

Consider că prin vânzarea bunurilor prevăzute în anexa nr.1 la proiectul de hotărâre, se vor elimina cheltuielile nerentabile pentru funcționare, reamenajare, utilități și întreținere și va permite, în subsidiar, obținerea unor venituri la bugetul local al județului Vaslui.

Față de considerentele prezentate mai sus, am inițiat proiectul de hotărâre privind trecerea unor imobile compuse din construcții și terenul aferent, situate în municipiile Huși, Bîrlad și orașul Negrești, județul Vaslui, aflate în administrarea Consiliului județean Vaslui, din domeniul public al județului în domeniul privat al județului Vaslui, în vederea vânzării prin licitație publică, pe care vă rog să-l aprobați în forma prezentată.

PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu