



nr. 1, H.S.L.
n. 23/18.06.2019



SC EVALUARE NET SRL Vaslui
CUI: 27934589 ORC: J37/17/2011
Sediul: Vaslui, str. Hușului, bl. 10686, sc.C, ap.3, Vaslui
TREZ: RO75 TREZ6 5650 69XX X005 035
ev.poiana@yahoo.com Tel 0758.455.204

30 mai 2019

RAPORT DE EVALUARE IMOBIL CU DESTINATIE CENTRU DE ZI SI TEREN 1068 M.P.

Amplasare : Comuna Solesti, sat Serbotesti, judetul Vaslui
Solicitant : PRIMARIA SOLESTI
Proprietar(i) : PRIMARIA SOLESTI
Utilizator desemnat : PRIMARIA SOLESTI



Valoarea de piata IMOBIL CU DESTINATIE CENTRU DE ZI :
803 Lei/luna echivalent 169 EUR/luna, fara T.V.A.

Valoarea de piata TEREN AFERENT - 1068 M.P.:
190 Lei/luna echivalent 40 EUR/luna, fara T.V.A.

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

30 mai 2019



Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietatii imobiliare situate in Comuna Solesti, sat Serbotesti, judetul Vaslui, proprietari: **PRIMARIA SOLESTI**, in prezent avand destinatia de: **IMOBIL CU DESTINATIE CENTRU DE ZI**, va comunic urmatoarele:

- Proprietatea evaluata este formata din:
 - **IMOBIL CU DESTINATIE CENTRU DE ZI**
 - **TEREN IN SUPRAFATA DE 1068 M.P.**

Tipul constructiei - Proprietatea evaluata are suprafata utila totala de 260,4 din care Su parter = 129,2 mp, si Su etaj = 131,2 m.p. respectiv o cladire cu regim de inaltime PARTER+ETAJ si are destinatia de CENTRU DE ZI.

- Anul construirii -2009, necesita renovare

TEREN in suprafata de 1068 mp

- ▶ Cartea Funciara: - Nu se cunoaste, Tarla 61/ Parcela 193/2; SOLESTI - pentru teren
- ▶ Numar cadastral: 61/ Parcela 193/2; SOLESTI -C1 - pentru constructive P+1E

Scop evaluare: stabilirea valorii de inchiriere prin licitatie publica.

Tip valoare: valoare de piata.

Utilizator desemnat: PRIMARIA SOLESTI.

- ▶ Abordarea de evaluare aplicata a fost abordarea prin piata.
- ▶ Data de referinta a evaluarii este 30 mai 2019. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4,7582. Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator Poiană Narcis Emil in data de 30 mai 2019. Inspectia s-a facut in prezenta proprietarului. Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata.
- ▶ A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil si special pentru utilizarea expusa mai sus, liber de orice fel de sarcini.

Ca rezultat al aplicarii abordarilor de evaluare precizate anterior si a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obtinut valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate estimata de catre evaluator in scopul mentionat, dupa cum urmeaza:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA - PENTRU INCHIRIERE IMOBIL CU DESTINATIE CENTRU DE ZI	803 Lei/luna echivalent 169 EUR/luna
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	METODA COMPARATIILOR DE PIATA
VALOAREA DE PIATA NU CONTINE T.V.A.	
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA - PENTRU INCHIRIERE PENTRU TEREN AFERENT CENTRU DE ZI 1068 m.p	190 Lei/luna echivalent 40 EUR/luna
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	METODA COMPARATIILOR DE PIATA
VALOAREA DE PIATA NU CONTINE T.V.A.	

Aceasta estimare are in vedere caracteristicile intrinseci ale proprietatii, amplasarea, finisaje, utilitati etc. datele prezentate, analiza, concluziile si opinia evaluatorului sunt in limita ipotezelor considerate, conditiilor specifice si nu sunt influentate de nici un alt factor. Ele sunt corecte si adevarate in limita informatiilor existente in documente si constatate cu ocazia inspectarii proprietatii si a analizei pietei imobiliare din localitatea proprietatii evaluate.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI
POIANĂ NARCIS EMIL
LEGITIMATIE 11368/2019**





CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	4
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	7
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	7
1.3. SCOPUL EVALUARII.....	7
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	8
1.5. TIPUL VALORII.....	8
1.6. DATA EVALUARII. DATA INSPECTIEI. DATA RAPORTULUI	8
1.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	8
1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	9
1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	10
1.9.1 Ipoteze	10
1.9.2 Ipoteze speciale.....	11
1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	11
1.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	11
1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	11
2. PREZENTAREA DATELOR.....	12
2.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	12
2.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	12
2.3 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	12
2.5 Descrierea constructiilor si a terenului.....	13
2.6 Date privind impozitele si taxele.....	14
2.7 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotationile curente.....	14
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15
3.1 Generalitati.....	15
3.2 Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate	15
3.3 Analiza ofertei.....	17
3.4 Analiza cererii.....	18
3.5 Inchirieri.....	19
3.6 Echilibrul pietei. Previziuni	19
4. EVALUAREA IMOBILULUI.....	20
4.1 Cea mai buna utilizare.....	20
4.2 Abordari in evaluare.....	22
5. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	25
6. ANEXE.....	26



SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului		PRIMARIA SOLEȘTI
Data evaluării		30 mai 2019
Tipul proprietății (rezidențial, comercial, industrial, spațiu de depozitare, spațiu de birouri, etc)		Proprietate comercială: IMOBIL CU DESTINAȚIE CENTRU DE ZI Tipul construcției – Proprietatea evaluată are suprafața utilă totală de 260,4 mp, Sc desfășurată la sol de 164 m.p., este amplasată într-o clădire cu regim de înălțime PARTER+ETAJ și are destinația de CENTRU DE ZI. TEREN AFERENT CENTRU DE ZI în suprafața de 1068 mp
Adresa proprietății		Comuna Solesti, sat Serbotesti, județul Vaslui
Proprietar(i)		PRIMARIA SOLEȘTI
Numar cadastral		Numar cadastral: <ul style="list-style-type: none"> • Nu se cunoaște – pentru teren – Tarla 61 parcela 193/2 • Nu se cunoaște- pentru construcție- Tarla 61 parcela 193/2
Numar Carte Funciara		<ul style="list-style-type: none"> • - - Tarla 61 parcela 193/2
Lista actelor de proprietate Pentru construcții noi, sa existe: Certificat de urbanism, Autorizație de construire; Proces verbal la terminarea lucrărilor		<ul style="list-style-type: none"> • Hotărâre nr. 27 din 2001 adoptată de C.L. SOLEȘTI • Hotărârea de Guvern nr. 1361 din 27 august 2002 – privind atestarea domeniului public • Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public • Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil • Plan de încadrare în zonă
Situatia/utilizarea actuala a imobilului		Imobilul este utilizat ca: IMOBIL CU DESTINAȚIE CENTRU DE ZI CU TEREN .
Cea mai buna utilizare		CENTRU DE ZI
Ocupanți		Proprietar: <input type="checkbox"/> Chirias: <input type="checkbox"/> Libera: <input checked="" type="checkbox"/>
Suprafete (mp)	CENTRU DE ZI	IMOBIL CU DESTINAȚIE CENTRU DE ZI – 260,4 mp
	Observatie	Suprafața utilă a fost preluată din documentația tehnică aferentă proiectului de execuție a construcției, de la reprezentanții primăriei SOLEȘTI.
	Teren	St: 1068 mp
	Observatii	Terenul intravilan în suprafața de 1068 mp aparține Primăriei SOLEȘTI
Descrierea zonei și a amplasamentului. Se vor urmări eventuale mențiuni referitoare la posibilele contaminări existente în zonă. De ex. amplasarea în vecinătatea gropilor de gunoi, a instalațiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau în zone cu poluare recunoscută și declarată în mod oficial.		<ul style="list-style-type: none"> - Proprietatea este amplasată în Comuna Solesti, sat Serbotesti, județul Vaslui. Zona în care este situată proprietatea este o zonă preponderent ocupată de: case de locuit, terenuri libere, terenuri cultivate, scoli, grădinite. - Zona este caracterizată ca una cu potențial mediu de dezvoltare fiind bine localizată. - Accesul la proprietate se realizează din strada principală. (strada asfaltată cu două sensuri de circulație cu câte o bandă pe sens). - Mijloace de transport în comun: transportul public în zonă este reprezentat de linii de microbus. Proprietatea are acces facil la stațiile de transport public, acestea fiind situate în vecinătatea proprietății analizate.
Anul construirii (anul PIF) / renovării/ consolidării ulterioare		Anul construirii 2009, necesită renovare
Tip construcție (structura)		<ul style="list-style-type: none"> - Fundații din beton armat - Sistem structural cu schelet în cadre cu închiderile perimetrice



	din zidarie.		
Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	Proprietatea evaluata este amplasata intr-o cladire cu regim de inaltime PARTER+ETAJ si are destinatia de CENTRU DE ZI. Finisaje: medii. DESCRIEREA SPATIULUI <ul style="list-style-type: none"> ▪ Regim de inaltime: PARTER+ETAJ; ▪ Inaltime parter = 3m ▪ Inaltime etaj: h=3m; ▪ Inaltime la acoperis= 8,5 m ▪ Fundatii din beton armat ▪ Sistem structural cu schelet in cadre cu inchiderile perimetrare din zidarie; ▪ Plansee: din beton armat; ▪ Acoperis: sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla tip Zincata; FINISAJELE CONSTRUCTIEI <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tencuieli exterioare: tencuieli decorative; ▪ Zugraveli: lavabile si placari cu faianta in grupurile sanitare; ▪ Pardoseli: pardoseli din parchet laminat in incaperi si din gresie pe holuri si in gurgurile sanitare 		
In cazul cladirilor in curs de executie: - gradul de finalizare a constructiei - valoarea costurilor de finalizare a constructiei	- cladiri finalizate 100% - necesita reparatii		
Descriere teren: Accesul catre proprietate: Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitari ale dreptului de acces pe proprietate sau existenta drepturilor speciale acordate sa fie clar mentionate.	Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele	
	Tip retele / instalatii	Distanta:	
Utilitati edilitare existente pentru zona proprietatii evaluate / pe proprietatea evaluata	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Incalzire	<input type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Alimentare cu apa	<input checked="" type="checkbox"/>	Pe proprietate
	Alimentare cu gaze	<input type="checkbox"/>	Nu este
	Canalizare	<input checked="" type="checkbox"/>	Fosa septic
Distanta fata de utilitati			
Abateri de la cartea funciara:	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU		
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	Nu sunt		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Constructie la stadiul de - finalizata. Fara risc major de natura seismica. Nu face parte din lista monumentelor istorice sau a cladirilor de patrimoniu. Nu s-au regasit drepturi ale unor terti.		



<p>Concluzie privind imobilul evaluat Se va avea in vedere daca cladirea este inclusa in lista constructiilor ce prezinta risc major la actiuni de natura seismica; daca cladirea face parte din lista monumentelor istorice sau a cladirilor de patrimoniu - liste elaborate de autoritatile centrale si/ sau locale competente.</p>	<p>1: Abordarea prin piata Abordarea prin comparatii de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat". Pentru realizarea abordarii s-a utilizat analiza comparatiilor directe. Informatiile privind ofertele comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat.</p>			
Abordari in evaluare:	LEI		EURO	
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA - PENTRU INCHIRIERE IMOBIL CU DESTINATIE CENTRU DE ZI (valoarea nu include TVA)	803 lei/luna		169 euro/luna	
- valoarea unitara inchiriere IMOBIL CU DESTINATIE CENTRU DE ZI	3,08	lei/mp	0,65	euro/mp
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA - PENTRU INCHIRIERE TEREN 1068 M.P. (valoarea nu include TVA)	190 lei/luna		40 euro/luna	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (LEI/EUR - curs BNR)	4,7582			

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI
POIANĂ NARCIS EMIL
LEGITIMATIE 11368/2019**





1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATOR	POIANA NARCIS EMIL Declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.
Legitimatie ANEVAR	11368
Parafa	11368/2019
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ Municipiul: Vaslui▪ Str. Husului, bl. 156,sc. C, ap. 3, judetul Vaslui▪ Telefon: Tel: 0758455204▪ E-mail: ev.poiiana@yahoo.com

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

CLIENT	
Persoana fizica / Persoana Juridica	PRIMARIA SOLESTI
Adresa clientului	Comuna Solesti, sat Serbotesti, judetul Vaslui
UTILIZATOR DESEMNAT	PRIMARIA SOLESTI

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop **stabilirea valorii de inchiriere a imobilului cladire si teren.**

Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cele prezentate.



1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII

PROPRIETATEA EVALUATA	IMOBIL CU DESTINATIE CENTRU DE ZI SI TEREN
Adresa proprietatii	Comuna Solesti, sat Serbotesti, judetul Vaslui
Titularul dreptului de proprietate	PRIMARIA SOLESTI
Identificare cadastrala:	
- Numar cadastral	<ul style="list-style-type: none">▪ Nu se cunoaste – pentru teren; tarla 61, parcela 193/2▪ Nu se cunoaste -C1 - pentru constructie tarla 61, parcela 193/2;
- Numar carte Funciara	<ul style="list-style-type: none">▪ Nu se cunoaste; tarla 61, parcela 193/2 SOLESTI

1.5. TIPUL VALORII

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** (cu particularitatile prezentate in continuare) a imobilului asa cum este aceasta definita in Standardulele de Evaluare a Bunurilor, editia 2018, SEV 100 - Cadru general.

Conform acestui standard:

"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

Metodologia de calcul a "valorii de piata" a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatilor si de recomandarile standardelor ANEVAR SEV 310 Evaluarea drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru stabilirea valorii de inchiriere prin licitatie publica.

Moneda in care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii intre cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluarii: **30 mai 2019**.

Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4,7582.

1.6. DATA EVALUARII. DATA INSPECTIEI. DATA RAPORTULUI

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **30 mai 2019**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator Poiană Narcis Emil in data de 30 mai 2019. Inspectia s-a facut in prezenta proprietarului. Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata.

Data de referinta a evaluarii este 30 mai 2019.

Data raportului de evaluare este 30 mai 2019.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Documentarea facuta pe durata acestei evaluari este adecvata scopului evaluarii solicitate si *tipului valorii* care se va raporta.

Au fost colectate, prin inspectii, interviuri, calcule si analize, informatii suficiente pentru fundamentarea adecvata a evaluarii.



Evaluările, inclusiv *verificarile evaluărilor*, sunt efectuate în conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 *Cadrul general*, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluării cerute și ipotezelor stabilite prin termenii de referință ai evaluării.

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricărui drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul și construcția edificată pe teren, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu inconjurator, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricărui construcții au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către client și din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Natura și sursa informațiilor relevante pentru estimarea *valorii de piață* așa cum a fost ea definită mai sus precum și documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia se bazează pe informațiile prezentate mai jos.

Etapele parcurse pentru determinarea valorii au fost:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- inspecția imobilului
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.



Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele si schitele puse la dispozitie de catre client, respectiv:

Documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului:

- Hotarare nr. 27 din 2001 adoptata de C.L. SOLESTI
- Hotararea de Guvern nr. 1361 din 27 august 2002 – privind atestarea domeniului public
- Inventarul bunurilor ce apartin domeniului public
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil

Plan de incadrare in zona

- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:
- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR
- Coeficienti de actualizare IROVAL
- Cursul de referinta al monedei nationale
- Publicatii privind piata imobiliara

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista ipoteze ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea ipoteze sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am facut nici o investigatie si nici nu am inspectat acele parti ale cladirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu putem sa exprimam nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor si instalatiilor;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;



- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta.

1.9.2 Ipoteze speciale

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele desemnate prin prezentul raport, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

1.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost respectate urmatoarele standarde:

- *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018* - compuse din editia 2018 a Standardelor Internationale de Evaluare (SEV 2018) - SEV 101 - Sfera misiunii de evaluare, SEV 102 - Implementare, SEV 103 - Raportarea evaluarii - la care se adauga Ghidurile de Evaluare (GE) si Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GEV), editia 2018, Glosarul IVS 2018 si Abordarea metodologica a unor definitii si termeni din IVS 2018 in interpretarea ANEVAR.

1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Forma prezentului raport de evaluare este cea specifica unui raport scris extins.

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 6 capitole, dupa cum urmeaza: *Cap.1 - Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 - Prezentarea datelor; Cap.3 - Analiza pietei imobiliare; Cap.4 - Evaluarea imobilului; Cap.5 - Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii; Cap.6 - Anexele raportului*



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridical:

Obiectul evaluarii il constituie imobilul:

IMOBIL CU DESTINATIE CENTRU DE ZI SI TEREN .

- Tarla 61, parcela 193/2 – pentru teren si -C1 – P+1E constructie
- numar carte funciara: Nu se cunoaste; tarla 61, parcela 193/2 SOLESTI

Tipul constructiei – Proprietatea evaluata are suprafata utila totala de 260,4 mp, repreinta o cladire cu terenul aferent avand regim de inaltime PARTER+ETAJ si are destinatia de CENTRU DE ZI.

Suprafata utila a fost preluata din documentatia tehnica primita de la Primaria SOLESTI din releveul cadastral, nevizat de OCPI.

Identificarea juridica a fost facuta in prezenta reprezentantului primariei, in baza urmatoarelor documente care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului:

- Hotarare nr. 27 din 2001 adoptata de C.L. SOLESTI
- Hotararea de Guvern nr. 1361 din 27 august 2002 – privind atestarea domeniului public
- Inventarul bunurilor ce apartin domeniului public
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil

Plan de incadrare in zona este prezentat in documentele de proprietate si documentatia cadastrala.

2.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu s-au identificat bunuri mobile de evaluat.

2.3 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

- **Proprietatea** este amplasata in Comuna Solesti, sat Serbotesti, judetul Vaslui. Zona in care este situata proprietatea este o zona preponderent ocupata de case de locuit, terenuri libere, terenuri cultivate, scoli, gradinite.

- Proprietatea analizata este situata in partea centrala a satului Serbotesti, comuna SOLESTI.

- **Zona** este caracterizata ca una cu potential mediu de dezvoltare fiind bine localizata.

- **Accesul** la proprietate se realizeaza din strada principala. (strada asfaltata cu doua sensuri de circulatie).

- **Mijloace de transport in comun:** transportul public in zona este reprezentat de linii de microbus. Proprietatea are acces facil la statiile de transport public, acestea fiind situate in vecinatatea proprietatii analizate.

2.4 Informatii despre amplasament

Zona de amplasare: Zona centrala a satului Serbotesti, comuna SOLESTI--

In zona se gasesc: Case de locuit, terenuri libere, terenuri cultivate, scoli, gradinite.

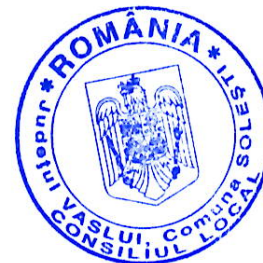
Artere importante de circulatie in apropiere: Strada principala: str. principala

Calitatea retelelor de transport: sosea asfaltata.

Caracterul edilitar al zonei:

In zona se afla:

- Retea de transport in comun la o distanta relativ apropiata, cu mijloace de transport suficiente
- Unitati comerciale la distanta de circa 100 m: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de buna calitate
- Unitati de invatamant primar, gimnazial
- Unitati medicale – dispensar medical, spatii de prestari servicii, scoli, gradinite de familie
- Institutii de cult – Biserica ortodoxa
- Sedii de banci – nu sunt



- Institutii guvernamentale – nu sunt
- Muze – nu sunt
- Parcuri – nu sunt
- Lacuri – Da

Utilitati edilitare in zona:

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: inexistentă
- Retea urbana de canalizare: existent – fosa septica
- Retea urbana de telefonie: existenta

2.5 Descrierea constructiilor si a terenului

AMPLASAMENT: Proprietatea evaluata este amplasata intr-o cladire cu regim de inaltime PARTER+ETAJ si are destinatia de CENTRU DE ZI.

ANUL PIF: Anul construirii 2009, necesita renovare

Descrierea constructiei:

Constructia este formata din: IMOBIL CU DESTINATIE CENTRU DE ZI – Su= 260,4 mp

CARACTERISTICI:

Tip constructie (structura)

- Fundatii izolate sub stalpi de rezistenta si continui din beton armat sub ziduri
- Sistem structural cu schelet in cadre cu inchiderile perimetrare din zidarie

DESCRIEREA SPATIULUI

- Regim de inaltime: PARTER+ETAJ;
- Inaltime la parter h=3 m.
- Inaltime etaj 1: h=3m;
- Inaltime la acoperis h =8,5 m
- Fundatii din beton armat
- Sistem structural cu schelet in cadre cu inchiderile perimetrare din zidarie ;
- Plansee: din beton armat;
- Acoperis: sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla tip zincata;
-

FINISAJELE CONSTRUCTIEI

- Tencuieli exterioare: tencuieli decorative;
- Zugraveli: lavabile si placari cu faianta in grupurile sanitare;
- Pardoseli: pardoseli din parchet laminat in incaperi si din gresie pe holuri si in grupurile sanitare

Descrierea terenului:

DATE GENERALE

TEREN IN SUPRAFATA DE 1068 mp, categorie de folosinta intravilan curti constructii:

- Amplasare: Intravilan sat SERBOTESTI, comuna SOLESTI, judetul Vaslui
- Deschiderea la strada: 30.72 ml
- Tip drum acces: drum asfaltat
- Regim juridic pentru drumul principal: proprietate publica
- Regimul economic si tehnic al terenului, conform certificatelor de urbanism: Terenul are destinatie de lucrari de constructii conform planului urbanistic.



DIMENSIUNI: construibile

FORMA: neregulata

INCLINARE: panta in limite admisibile

UTILITATI:

- existente la limita proprietatii: energie electrica, retea de apa, retea de canalizare, retea de telefonie
- existente in zona: energie electrica, retea de apa, retea de canalizare, retea de telefonie

RESTICTII: Nu se cunosc

IMPREJMUIRI: gard din plasa de sarma si stalpi din fier

ACCESUL: la parcela cu suprafata de 1068 mp se face din drumul asfaltat.

In Anexa sunt prezentate fotografiile proprietatii evaluate.

2.6 Date privind impozitele si taxele

Imobilul este amplasat in: Zona centrala a satului SERBOTESTI comuna SOLEȘTI.

Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare

Din punct de vedere economic: zona cu economie in dezvoltare

Informatii despre taxele si impozitele locale: taxe si impozite locale la nivel mediu

2.7 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Vanzarile anterioare s-au inregistrat la un nivel mediu, cu fluctuatii pozitive si negative.



3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Generalitati

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este, fara indoiala, una dintre cele mai dinamice pieti, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, isi mentine trendul crescator. Interesul ridicat fata de aceasta piata este confirmat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

3.2 Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Proprietatea evaluata este localizata in Comuna Solesti, sat Serbotesti, judetul Vaslui.

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietii sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea supusa evaluarii este: **IMOBIL CU DESTINATIE CENTRU DE ZI SI TEREN**. Proprietatea analizata are facilitatile necesare functionarii eficiente (acces, utilitati: apa, curent electric, retea de telefonie, internet, etc.). Acest tip de spatiu este atractiv pentru utilizatori datorita pozitionarii, suprafetei si utilitatilor. Avand in vedere marimea si amplasamentul spatiului, spatiul poate fi exploatat eficient de mai multi ocupanti, avand destinatie de CENTRU DE ZI.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind **piata proprietatilor imobiliare cu destinatia comerciala si piata terenurilor de constructie**, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind – comuna SOLESTI si zonele invecinate.

In analiza acestei pieti si a zonei delimitate am investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, precum si cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.



În Anexa este prezentată localizarea proprietății evaluate.

Localitatea Solești este atestată documentar la data de 10 martie 1502 prin documentul emis de domnitorul Ștefan cel Mare care întărește lui Toader Toc, stolnic la curtea domnului, satul Solești pe râul Vaslueș. Comuna Solești este situată la o distanță de 17 km de municipiul Vaslui și are o populație de aproximativ 4000 de locuitori și are în componență următoarele sate: Solești, Satu Nou, Șerbotești, Iaz, Știobărâni, Boușori, Valea Siliștei.

Pe teritoriul comunei Solești se află monumente istorice, bunuri din patrimoniu cultural național și vestigii arheologice, care prin valoarea lor istorică, științifică sau artistică se înscriu printre mărturiile de seamă ale culturii naționale și civilizației universale.

De satul Solești este legată întreaga existență a Elenei Rosetti devenită prin căsătorie Elena Cuza, Prima Doamnă a României s-a născut la 17 iunie 1825 și a fost fiica lui Iordachi și Catinca Rosetti, stăpânitorii moșiei Solești și ai satului făcând parte din marea boierime a țării.

Conacul familiei Rosetti – obiectiv în patrimoniu cultural național

Castelul Rosetti Solescu a fost construit în anul 1828 de către Iordachi și Catinca Rosetti din ramura Solescu a acestei mari familii boierești care a dat domnitori și mari dregători Moldovei și era înrudită cu familia Sturza.

Construcția în stil neoclasic variantă întâlnită în Europa de răsărit și centrală și promovată de regulă de arhitecți de origine poloneză este situată într-o poziție pitorească pe o înălțime la marginea localității Solești.

Edificiul este înconjurat de un parc având unele specii rare de arbori având în imediata apropiere o biserică ce a fost ctitorită tot de familia Rosetti. Menționăm că prima doamnă a României și-a petrecut aici copilăria alături de frații săi între care și Theodor Rosetti, prim-ministru al României și fondator al Societății Literare „Junimea”. În saloanele castelului s-au desfășurat logodna și nunta cu Alexandru Ioan Cuza. Clădirea a fost jefuită de armatele sovietice în 1944 și a fost reabilitată după 1948 când a fost deservită ca școală – internat dar trecută apoi în proprietatea unui I. A. S. și s-a degradat continuu până în zilele noastre.

Biserica Adormirea Maicii Domnului Solești – obiectiv în patrimoniu cultural național

Construită între anii 1859-1860, în partea de sud-est a satului, de către proprietara Ecaterina Rosetti-Solescu. Biserica a fost construită din cărămidă, pe temelie de piatră și acoperită cu tablă galvanizată. Pictura iconostasului a fost executată la Petrograd, iar pictura murală originală se păstrează pe bolta altarului, reconstruită de Toader Eftimie în anul 1945. La început biserica a fost capela particulară a boierilor Rosetti, iar în anul 1895, fostul ministru plenipotențiar al României la Petrograd, Gheorghe Roestti a donat biserica locuitorilor din Solești.

Acest frumos lăcaș de cult are prețioase obiecte, cum sunt: o evanghelie argintată, chivot de argint și o dveră plușată despre care se spune că ar fi donația Doamnei Elena Cuza, lucrată la Paris, cărți vechi cu litere chirilice, veșminte de mătase naturală. În curtea bisericii se găsesc mormintele familiei, Ecaterina Rosetti este înmormântată în aceeași raclă cu fiica ei Doamna Elena Cuza având în dreapta mormântul lui Gheorghe Rosetti, iar în stânga mormântul soției acestuia Olga Rosetti (născută Giers, fiica ambasadorului francez la Petrograd).

Biserica Sf. Nicolae Știoborani - obiectiv în patrimoniu cultural național

În afara conacului pe teritoriul comunei se află un alt edificiu de patrimoniu, este vorba de biserica de lemn de la Știoborâni, sat component al comunei. Ca și în cazul altor biserici de lemn care mereu s-au refăcut, nu știm începuturile sale, care ar putea fi legate de marele dregător Știbor, de la curtea lui Alexandru Ioan Cuza. În forma sa actuală biserica datează din sec. al XVIII-lea și face parte din bogatul patrimoniu de biserici de lemn al județului Vaslui. Construită din bârne de stejar se impune prin raritatea planului cât și proporția volumelor și calitatea execuției tehnice. În trecut a fost schit, apoi mănăstire, actualmente este biserica satului.



Comuna Solești prezintă o deosebită importanță din punct de vedere istoric datorată personalităților originare din această localitate, personalități care și-au înscris numele în istoria națională a românilor, amintim pe fratele Elenei Cuza Theodor Rosetti, fruntaș politic, membru fondator al societății „Junimea”, sfetnic al cumnatului său Alexandru Ioan Cuza, prim ministru al României. O altă personalitate de prim rang a fost Gheorghe Rosetti, ambasador al României în Rusia căsătorit cu prințesa Olga Giers Rosetti. O urmașă a Rosetteștilor a fost căsătorită cu celebru Feldmareșal german Von Paulus.

Comuna SOLEȘTI este în dezvoltare, în ceea ce privește activitățile economice existând societăți comerciale cu domenii de activitate: vânzare materiale de construcții, vânzare cu amănuntul, etc

3.3 Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de spații comerciale rămâne, la nivelul acestui an, apropiată ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de spații noi fiind caracterizată fie prin livrarea unor proiecte începute în anii anteriori, fie prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care, prin cerințele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiază și de o rată de absorbție bună.

În aria de piață a proprietății evaluate oferta de construcții cu destinație comercială rămâne apropiată ca volum de cea din anul anterior, iar livrarea de spații de mari dimensiuni se adresează bugetelor mai mari sau mari, însă este vizibilă o relativă stagnare, datorită, cum am menționat anterior, evoluției slabe a consumului și a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piață.

Oferta de terenuri cu destinația de terenuri pentru construcții comerciale este în creștere, atât pentru terenuri cu suprafețe mari cât și pentru terenuri cu suprafețe mai mici.

În ceea ce privește terenurile pentru dezvoltare, numărul tranzacțiilor s-a intensificat în a doua jumătate a anului anterior, mai ales în orașele mari și în zonele limitrofe acestora. Investitorii s-au orientat către terenuri aflate în zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată și accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public și accesului auto au fost printre principalele criterii de selecție. De asemenea, a existat preponderent interes către zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltări imobiliare și mai puțin pe zone în curs de dezvoltare.

Se identifică o diferență legată de localizarea terenurilor și a construcțiilor similare în funcție de deschiderile la strada publică, precum și de suprafața acestora, astfel pentru loturile mai mari prețurile din ofertele de vânzare sunt mai mici, fiind mai greu de tranzacționat, iar pentru terenurile cu deschidere la străzi laterale prețurile sunt mai mici, fata de cele cu deschidere la drum public, acestea având vizibilitate maximă.

În aria de piață a proprietății evaluate oferta de terenuri și de construcții cu destinație comercială rămâne apropiată ca volum de cea din anul anterior, iar livrarea de loturi de mari dimensiuni se adresează bugetelor mai mari sau mari, însă este vizibilă o relativă stagnare, datorită, cum am menționat anterior, evoluției slabe a consumului și a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piață.

Comparabilele alese pentru estimarea valorii de piață a spațiului sunt următoarele:

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-birouri-sediu-firma-ID2hlxP.html#ef9e6d2256>

<https://www.olx.ro/oferta/spatii-comerciale-ID6RU30.html#8d2f12738f>

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-ID4UmNQ.html#58df6e2a22>

Comparabilele alese pentru estimarea valorii de piață a terenului sunt următoarele:

<https://www.olx.ro/oferta/-ID73q7s.html#ea52d2cfa8>

<http://olx.ro/oferta/inchiriez-ID4Buge.html#f983e4b9c6>

<http://www.olx.ro/oferta/inchiriez-teren-ID65cP4.html#d94d1633eb>



Rationamentul pe baza caruia au fost selectate proprietatile comparabile a tinut cont de amplasarea proprietatii evaluate in zona, de amplasarea in cadrul localitatii, de destinatie, de finisaje, de amenajari si de utilitati, fiind alese comparabilele care au aceste caracteristici cat mai apropiate de cele ale proprietatii evaluate.

3.4 Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curent. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Dupa 1990 s-a construit foarte putin sau foarte scump. Un alt motiv este ca pe piata imobiliara se speculeaza mult, pretul de oferta al constructiei fiind cu 10-1068% mai mare decat pretul de la care incepe negocierea dintre vanzator si cumparator. Din anul 2008, cand a inceput criza financiara, urmata imediat de criza imobiliara, multe companii care construiau spatii comerciale-au inchis sau si-au restrans activitatea. In acest moment exista o cerere medie pentru achizitia de terenuri cu destinatia de spatii comerciale, dar cum pretul terenului si al materialelor de constructie a scazut, inca putem vorbi de o piata in acest domeniu.

Piata achizitiilor este influentata si de sistemul de credit ipotecar, datorita cresterii dobanzii la credite, fapt care a influentat in mod cert cererea de spatii comerciale.

Cererea de spatii comerciale, in Romania, si specific, in judetul Vaslui, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt: factorii economici si factorii sociali.

Cererea de terenuri vizeaza suprafete mici, cu indicatori urbanistici certi, amplasate in zone cu accesibilitate buna si proximitatea punctelor de interes. Cererea de terenuri s-a focalizat pe segmentul proprietatilor propice dezvoltarilor imobiliare de mici dimensiuni, pe segmentul dezvoltarilor de spatii cu destinatie comerciala. Cumparatorii speculeaza lichiditatea limitata si pune presiune puternica asupra pretului manifestand agresivitate in negocierile de vanzare. Totusi, aceasta atitudine a avut ca rezultat incheierea unor tranzactii, mai ales in cazul proprietatilor oferite la vanzare de catre banci, care doresc o vanzare rapida a proprietatilor executate.

Pe piata proprietatii evaluate cererea de spatii comerciale este medie. In ultima perioada aceasta a inregistrat o scadere, trendul principal il reprezinta renegocierile de contracte pentru locatiile existente, in vreme ce relocarile sau inchirierile de spatii noi sunt mai slab reprezentate. In continuare se construiesc spatii noi, la cererea clientului.

Cererea pentru proprietati similare va ramane la nivel comparabil cu cel din anul anterior, fiind focalizata pe loturi de teren propice dezvoltarilor comerciale. Activitatea de dezvoltare imobiliara din ultimii 2 ani a reusit sa acopere doar o mica parte din terenurile disponibile pentru activitati de tip comercial. Dezvoltatorii deja au in portofolii loturi de teren propice dezvoltarilor comerciale. Pentru acest segment al pietei imobiliare, cererea va continua sa fie creata, prin oferta directa catre potentiali cumparatori identificati si mai putin prin alte mijloace de promovare (publicitate, anunturi online etc).

O activitate medie se inregistreaza pe segmentul de terenuri cu destinatie comerciala, unde cererea a cunoscut o usoara accentuare in ultima parte a anului anterior. In conditiile unei oferte atractive, atat din punctul de vedere al indicatorilor urbanistici, dar mai ales al pretului de tranzactionare, o serie de investitori in piata achizitioneaza in aceasta perioada mai multe terenuri, succesiv - pentru a-si asigura infrastructura de dezvoltare in perioada urmatoare. Aceasta activitate se inregistreaza si pe segmentul proprietatilor pretabile dezvoltarilor comerciale, majoritatea investorilor / dezvoltatorilor solicitand terenuri cu suprafete cuprinse intre 1000 - 3000 mp.



3.5 Inchirieri

În ceea ce privește evoluția chiriilor, se pare că lucrurile vor începe să se stabilizeze. Se pare că pentru spațiile comerciale mai vechi, nivelul acestora se va stabili, iar pentru spațiile comerciale noi, creșterile nu vor mai fi foarte mari. Aceasta deoarece, la un moment dat, majorările prețurilor de închiriere nu vor mai putea fi operabile, întrucât cei care vor avea nevoie să închirieze spații pentru activitate comercială vor avea posibilitatea să achiziționeze un credit, în situația în care au deja un teren disponibil, iar contravaloarea chiriei poate fi similară cu contravaloarea ratei lunare a creditului.

Nivelul chiriilor de anul acesta a înregistrat o scădere comparativ cu anii trecuți. Prețul de închiriere variază în funcție de patru mari componente, și anume: zona, suprafața, finisajele și facilitățile.

3.6 Echilibrul pieței. Previziuni

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Alți factori care determină fluctuația prețurilor pe piața imobiliară sunt prezentați în continuare.

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este "prețul dorit" de către vânzatori, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de ofertă sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

Fluctuațiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse și servicii pe piața imobiliară se exprimă în euro. Atât chiriile cât și prețurile de vânzare sunt în euro.

Speculațiile de creștere a prețurilor. Pe termen scurt este posibil să existe o tendință de stagnare a prețurilor. Vânzătorii trebuie să calculeze dacă produsul lor va mai avea succes în cazul în care solicită un preț prea mare. Pe termen lung, piața are mecanisme proprii de reglare. Acestea își vor demonstra eficiența în momentul în care oferta va fi absorbită de cerere. În acest moment prețurile stagnează pentru că cererea a scăzut față de oferta pieței.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea evaluată, acesta se identifică cu spațiile comerciale și terenurile de construcție, amplasate pe teritoriul comunei SOLEȘTI, sau în localitățile învecinate, cu toate facilitățile asigurate.

Această piață este la acest moment într-o etapă de dezechilibru, stocul disponibil de proprietăți cu destinație similară cu proprietatea evaluată neputând fi absorbit și circulat rezonabil, în aceste condiții fiind favorizate imobilele eficiente ca preț și costuri, în condiții de localizare similare.

În urma analizei cererii și ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona că pe piața specifică, respectiv cea a terenurilor și a proprietăților cu destinație comercială, balanța înclină în favoarea ofertei.



4. EVALUAREA IMOBILULUI

4.1 Cea mai buna utilizare - constructie

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2016 ca fiind:

“Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.”

Cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca trei criterii:

1. **Permisa legal** – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind zonarea, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si situarile istorice, impactul asupra mediului.
2. **Posibila fizic** – dimensiunile si forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii). Se iau in considerare capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic).
3. **Fezabila financiar** – utilizările care au indeplinit criteriile de permise legal si posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

Concluzii: Conform datelor analizate si zonarii proprietatii, cea mai buna utilizare a terenului liber o constituie proprietatea comerciala.

Cea mai buna utilizare a terenului construit

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara comerciala: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar.

Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai buna utilizare a terenului construit o constituie proprietatea comerciala.

Concluzii CMBU

Cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare ca fiind construita, poate fi continuarea utilizarii existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, demolarea partiala sau totala, ori o combinatie a acestor alternative.

Cea mai buna utilizare implica testul permisibilitatii legale, testul posibilitatii fizice, testul fezabilitatii financiare.

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile



alternative. A rezultat ca utilizarea industriala nu este fezabila financiar iar utilizarea rezidentiala nu este permisa legal.

Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare a imobilului este cea **comerciala**; aceasta utilizare intruneste cele trei conditii/teste prevazute in definitia celei mai bune utilizarii si evaluatorul a constatat canu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii.

Cea mai buna utilizare - teren

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2016 ca fiind:

"Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare."

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si au fost comparate utilizarile alternative.

A rezultat ca utilizarea rezidentiala nu este fezabila financiar iar utilizarea industriala nu este permisa legal.

Deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca ar exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea proprietatii subiect, s-a concluzionat ca utilizarea curenta este cea mai buna, deoarece este cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca trei criterii:

1. **Permisa legal** – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind zonarea, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. **Posibila fizic** – dimensiunile si forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre (cutremure, inundatii). Se iau in considerare capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport retea de energie electrica, gaze, agent termic).
3. **Fezabila financiar** – utilizarile care au indeplinit criteriile de permise legal si posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

In acest caz, consideram ca utilizarea comerciala este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii.

- cea mai buna utilizare a terenului construit

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin



construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

Utilizarea actuală, de teren pentru construcții, permisă legal, poate fi considerată ca fiind cea mai bună.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcție și vânzare teren liber – nu este posibil
- utilizare rezidențială – inadecvată
- utilizare comercială – adecvată
- utilizare industrială – inadecvată
- utilizare agricolă cu posibilitate de construire – adecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic:

- demolare construcție și vânzare teren liber – nu
- utilizare rezidențială – nu
- utilizare comercială – da
- utilizare industrială/administrativ – nu
- utilizare agricolă cu posibilitate de construire – da

Practic, ținând cont de tipul și de amplasarea terenului, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de **TEREN CONSTRUIBIL și SPATIU COMERCIAL**.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această utilizare:

- este permisibilă legal
- este posibilă fizic
- este fezabilă financiar

Evaluatorul consideră ca cea mai bună utilizare a imobilului este cea de **TEREN CONSTRUIBIL și SPATIU COMERCIAL**; această utilizare întrunește cele trei condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizări și evaluatorul a constatat că nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

4.2 Abordări în evaluare

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, s-au utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări ale valorii:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute, luând în considerare elementele de comparație.

Abordarea prin cost prezintă evaluarea construcției aflată pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de refacere a construcției și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime ș.a.) fiecărui element constructiv analizat.

Abordarea prin venit este măsurată valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ale drepturilor de proprietate ce derivă din cadrul proprietății. Fluxurile de venituri ale unei proprietăți și valoarea de revanzare după durata de previziune explicită vor fi convertite într-o valoare prezentă.

Toate abordările, utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață, se bazează



pe informatii de piata. Desi in formularea unei concluzii asupra valorii de piata in scopul garantarii imprumutului, pot fi utilizate cele trei abordari indicate in SEV 100-Cadrul general, daca proprietatea imobiliara este atat de specializata, incat nu exista date suficiente pentru a se utiliza fie abordarea prin piata, fie abordarea prin venit, nu este adecvat ca proprietatea imobiliara sa fie privita ca fiind o garantie admisibila. Ca urmare, abordarea prin cost este rareori utilizata in evaluările pentru acest scop, fiind numai un mijloc de verificare a veridicitatii valorii determinate prin utilizarea altei abordari.

Alegerea lor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata au fost utilizate abordarea prin venit si abordarea prin costuri, iar prezentarea acestora si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

In cadrul prezentului raport de evaluare a fost utilizata abordarea prin piata, deoarece s-au identificat pe piata proprietati comparabile oferite la inchiriere. Nu s-a utilizat abordarea prin venit deoarece nu s-a solicitat estimarea valorii de piata a proprietatii, ci estimarea valorii de inchiriere. De asemenea, nu a fost utilizata abordarea prin cost deoarece aceasta nu este o abordare adecvata pentru estimarea valorii de inchiriere a proprietatii evaluate.

4.3. ABORDAREA PRIN PIATA

constructie

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

In cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piata, a fost aplicata una dintre *tehnicile cantitative*, respectiv *analiza pe perechi de date*. Informatiile privind vanzarile comparabile au fost corectate pentru a reflecta diferentele intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile. Elementele de comparatie includ: dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Aceasta abordare a fost folosita in cadrul prezentului raport de evaluare deoarece au fost identificate pe piata suficiente proprietati similare care sa conduca la estimarea unei valori de piata corecte.

teren

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea, substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar metodele de evaluare recunoscute de standardele internationale de evaluare sunt: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

- **metoda comparatiei directe** - este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- **analiza parcelarii si dezvoltarii** - se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- **metoda alocarii** - se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii (cand avem si constructii pe teren).
- **metoda extractiei de pe piata** - se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- **metoda reziduala** - identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- **capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)** - se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de



Evaluare 2018. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **metoda comparatiei vanzarilor**.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Evaluarea a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe care este cea mai adecvată metoda atunci când există informații privind vânzări comparabile. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, publicate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu proprietăți efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, adică estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Analizând informațiile culese din piață, pentru proprietăți similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 3 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care în opinia acestuia se apropie cel mai mult de subiectul analizat.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare ale unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar.

S-au trecut în revistă elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente. Având în vedere practica de evaluare în domeniu se alege comparabila care a realizat cea mai mică ajustare brută.

Evaluatorul a selectat proprietățile comparabile având ca surse de informații pentru imobilele de comparație baza proprie de date, site-urile de specialitate, agențiile imobiliare colaboratoare și parțial instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

În Anexa este prezentată grila de calcul pentru estimarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe.



5. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII.

Imobilul evaluat, situat in Comuna Solesti, sat Serbotesti, judetul Vaslui, proprietatea titularului(lor): **PRIMARIA SOLESTI**, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport. Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, logica, rationamentele si metodele aplicate, au condus la rezultate concludente.

**Valoarea obtinuta in urma abordarii prin comparatiile de piata
- IMOBIL CU DESTINATIE CENTRU DE ZI:**

803 lei/luna respectiv 169 euro/luna

Valoarea obtinuta in urma abordarii prin comparatiile de piata -

TEREN 1068 m.p. :

190 lei/luna respectiv 40 euro/luna

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: venitul ce poate fi obtinut din inchirierea unor constructii similare, poate estima un pret corect pentru inchirierea proprietatii evaluate.

Precizia: abordarea prin piata utilizeaza informatii din piata privind inchirierea spatiilor similare.

Cantitatea de informatii: la abordarea prin comparatii de piata s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare.

Avand in vedere pozitia imobilului, datele de pe piata despre inchirieri similare si tinand cont de scopul evaluarii, **Concluzia finala** este:

Valoarea de piata a inchirierii imobilului este cea estimata prin abordarea prin comparatiile de piata:

Valoarea obtinuta in urma abordarii prin comparatiile de piata -

IMOBIL CU DESTINATIE CENTRU DE ZI:

803 lei/luna respectiv 169 euro/luna

Valoarea obtinuta in urma abordarii prin comparatiile de piata - TEREN 1068 m.p.:

190 lei/luna respectiv 40 euro/luna

Mentiuni suplimentare ce stau la baza argumentarii:

Opinia a fost estimata, datorita scopului lucrarii, prin „abordarea prin piata”, avand in vedere faptul ca piata a putut oferi informatii suficiente si pertinente.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente datei de **30 mai 2019**;
- valoarea prezentata include valoarea terenului si a constructiei;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- o valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul mediu valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 4,7582 LEI= 1 EURO.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI

POIANĂ NARCIS EMIL

LEGITIMATIE 11368/2019





6. ANEXE

- Anexa 1: Localizare
- Anexa 2: Fotografii
- Anexa 3: Determinarea valorii de piata a proprietatii prin abordarea prin piata
- Anexa 4: Extrase privind preturile / chiriile pe segmentul de piata al proprietatii
- Anexa 5: Documente de proprietate. Documentatie cadastrala

- Anexa 1: Localizare





Anexa 2: Fotografii

ZONA PROPRIETATII EVALUATE SI ACCESUL



PROPRIETATEA EVALUATA







Anexa 3: Determinarea valorii inchiriable de piata a spatiului prin metoda comparatiilor de piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de oferta/ inchiriere €/luna		43	160	195
Suprafata constructie (utila) m ²	26040	90	200	300
Pret €/m ² /luna		0.9	0.8	0.7
Tipul tranzactiei		oferta - pret fix	oferta - pret fix	oferta - pret fix
Ajustare pentru negociere		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		43	160	195
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		43	160	195
Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Pret ajustat		43	160	195
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		43	160	195
Conditii de piata	28 mai 2019	actual	actual	actual
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		43	160	195
Cheltuieli necesare dupa cumparare		fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		43	160	195
Localizare, acces	sat Serbotesti comuna Soleshti judetul Vaslui	comuna Niculesi judetul Vaslui	comuna Valeni judetul Vaslui	comuna Tacuta judetul Vaslui
Ajustare		5%	-5%	10%
Valoarea ajustare		2.2	-8.0	19.5
Vechime (anul constructiei)	2009	1985	1900	2000
Ajustare		10%	10%	5%
Valoarea ajustare		4.3	16.0	9.8
Suprafata constructie (utila) m²	26040	90	200	300
Diferenta suprafata mp		20%	5%	-10%
Ajustare pentru dimensiunile constructiei		8.6	8.0	-19.5
Calitatea finisajelor	buna	buna	buna	buna
Ajustare	absolut	0%	0%	0%
Valoarea ajustare	250	0.0	0.0	0.0
Elemente neimobiliare		nu	nu	nu
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Vad comercial	bun	bun	bun	bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
		da	da	da
Ajustare totala neta (EURO)		15	16	10
Ajustare totala neta (%)		35%	10%	5%
Ajustare totala bruta (EURO)		15	32	49
Ajustare totala bruta (%)		35%	20%	25%
Pret ajustat (euro/luna)		58	176	205
Pret ajustat (euro/mp/luna)		0.65	0.88	0.68
Valoare adoptata (euro/mp/luna)	0.65 €			3.08 lei
Valoare adoptata (euro/luna)	169 €			803 lei



Determinarea valorii de piata a terenului

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata	1.068	4.500	3.000	2.500
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		3,50	3,50	4,00
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Va darea corect e		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		3,50	3,50	4,00
Drepturi de proprietate	concesiune	deplin	deplin	deplin
Va darea corect e		10%	20%	20%
Corect e absoluta		0,35	0,70	0,80
Pret corectat		3,15	2,80	3,20
Data informatiei	23.05.2019	actual	actual	actual
Va darea corect e		0%	0%	0%
Corect e absoluta		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		3,15	2,80	3,20
Localizare	sat Serbotesti, comuna Solessti	comuna Botesti	comuna Solessti	comuna Valeni
Va darea corect e		15%	0%	-5%
Corect e absoluta		0,47	0,00	-0,16
Pret corectat		3,67	2,80	3,04
Acces	la drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat	drum pietruit
Va darea corect e		10%	0%	10%
Corect e absoluta		0,36	0,00	0,30
Pret corectat		3,98	2,80	3,34
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan curti constructii	rezidential	rezidential	rezidential
Va darea corect e		0%	0%	0%
Corect e absoluta		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		3,98	2,80	3,34
Latime (m)		superior	superior	superior
Va darea corect e		10%	10%	-10%
Corect e absoluta		0,40	0,28	0,33
Pret corectat		3,59	2,52	3,01
Utilitati	cu utilitati	curent electric	curent electric	curent electric
Va darea corect e		-5%	-5%	-5%
Corect e absoluta		-0,18	-0,13	-0,15
Pret corectat		3,41	2,39	2,86
Alte mentiuni	intravilan	intravilan cu constructii	intravilan	intravilan
Va darea corect e		0%	0%	0%
Corect e absoluta		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		3,41	2,39	2,86
Suprafata	1.068	4.500	3.000	2.500
Corect e procentuala		-5%	-5%	-5%
Va darea corect e		-0,17	-0,17	-0,14
Pret corectat		3,24	2,27	2,27
Tota corect e bruta		1,93	1,23	1,89
Tota corect e bruta (%)		55,23%	35,02%	47,30%
Va darea estimata rotund				
5 teren (mp) -	1.068 mp	3,24	15	

Comparabila B cu corectia procentuala bruta cea mai mica

VALOARE TEREN	16.454 €
	78.320 lei

3,24 euro/mp
15,41 lei/mp



V	Vtotal	R	K	n	f
valoare drept folosinta cedat	valoare totala	redeventa anuala pt. 25 ani	rata de actualizare	numarul de ani ramasi din contract	factor de capitalizare
	78.320	3.133	0,6	49	0,09
			la puterea n		
		0.3750	1.34132E-21		
			0.1465 pt 49 ani		
		0.8535 fractia sus			
valoare drept cedat		1.4225 fractia sus/k			
	11.141 lei				
Vp	89.461 lei				
	10 lei pe mp				
		17.377 (1+Kt) la puterea n			
Vt	5.148 lei				
V utilizare teren platitbil in 25 ani	55.913 lei				
V utilizare teren anuala	2.237 lei rotund 190 lei/an				
V utilizare teren lunara	186 lei				



ROMANIA
JUDEȚUL VASLUI
PRIMĂRIA COMUNEI SOLEȘTI
Primar
Nr. 3 din 29.01.2008

CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 3 din 29.01.2008

Urmare cererii adresate de (*) CONSILIUL LOCAL SOLEȘTI
cu domiciliul / sediu (*) în județul VASLUI comuna SOLEȘTI
satul SOLEȘTI cod postal 737445 strada PRINCEIPATA nr.
sc. et. ap. telefon/fax 0235/34348 e-mail p.muraru@solesti.ro înregistrată la nr. 272
din 29.01.2008

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, se

CERTIFICĂ

Pentru imobilul-teren și/sau construcții- situat în județul VASLUI
Municipiul/orasul/comuna SOLEȘTI satul /sectorul SERBOTEȘTI
Cod postal..... strada nr..... bl..... sc..... ap..... sau identificat prin (*)
plan de încadrare în zonă 1:5000
plan de situație 1:500
În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 3035 AD/2000 faza
UG/PUZ/PUD, aprobată cu Hotărârea Consiliului județean/Local SOLEȘTI nr. 13/2001

1 REGIMUL JURIDIC

Terenul pe care se va amplasa investiția face parte din domeniul public al comunei Solesți, ech. nr. 1361/2001 Anexa 59 și se afla în incinta școlii din satul Serbotești fiind disponibil pentru construire

2 REGIMUL ECONOMIC

Terenul are destinație de locuință de construcții prin planul urbanistic.

- (*) Numele și prenumele solicitantului
- (*) Adresa solicitantului
- (*) Date de identificare a solicitantului



3. REGIMUL TEHNIC

Gradul de ocupare al terenului este 0
Terenul prezintă abstracție la Sud-est cu D.S.
Terenul prezintă posibilitate de racordare la sistem
de alimentare cu energie 'electrică'

Prezentul certificate de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat (4) pentru/intrucât:

OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE
"CENTRUL AC 21 PENTRU COPII"

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- (a) Titlu asupra imobilului (copie legalizată)
(b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții
 PAC PAD POE
- c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic
- c.1) Avize și racorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> canalizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie și apă tehnică | <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică |
| <input type="checkbox"/> gaze naturale | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare |
| <input type="checkbox"/> salubritate | <input type="checkbox"/> transport urban |
| Altele | |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
- c.2) Avize și acorduri privind:
- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă |
| <input checked="" type="checkbox"/> protecția mediului | <input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației |

(*) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere



d) Avize/acordurile și alte documente ce se asigură de solicitant
d.1) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate
ale acestora:

d.2) Alte avize/acorduri:

d.3) Studii de specialitate:

e. Documente de plată ale următoarelor taxe:

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE
CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA
LUCRĂRI DE CONSTRUCȚIE.**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
(numele și semnătura
semnătura)

MAMA BOJOR

SECRETAR,
(numele și semnătura
semnătura)

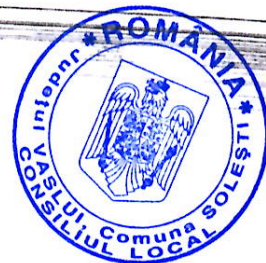
DAN BURGHELEA

ARHITECT ȘEF *),
(numele și semnătura
semnătura)

VIORICA TIMCU

Chitanță taxa de: 5000 lei conform chitanței nr. din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

..... semnata de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului,



MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI

633 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Marți, 27 august 2002

SUMAR

<u>Nr.</u>		<u>Pagina</u>
	HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI	
1.361/2001.	— Hotărâre privind atestarea domeniului public al județului Vaslui, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vaslui	1-744

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE

**privind atestarea domeniului public al județului Vaslui,
precum și al municipiilor, orașelor și comunelor
din județul Vaslui*)**

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României și ale art. 21 din (3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Articol unic. — Se atestă apartenența la domeniul public al județului Vaslui, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vaslui a bunurilor cuprinse în anexele nr. 1-76 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

PRIM-MINISTRU
ADRIAN NĂSTASE

Contrasemnează:
Ministrul administrației publice,
Octav Cozmâncă
p. Ministrul finanțelor publice,
Gheorghe Gherghina,
secretar de stat

București, 27 decembrie 2001.
Nr. 1.361.

*) Hotărârea Guvernului nr. 1.361/2001 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 633 din 27 august 2002, și este reprodusă și în acest număr bis.



MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI

OV — Nr. 633 bis

PARTEA I

LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Marti, 27 august 2002

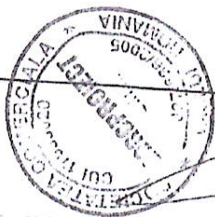
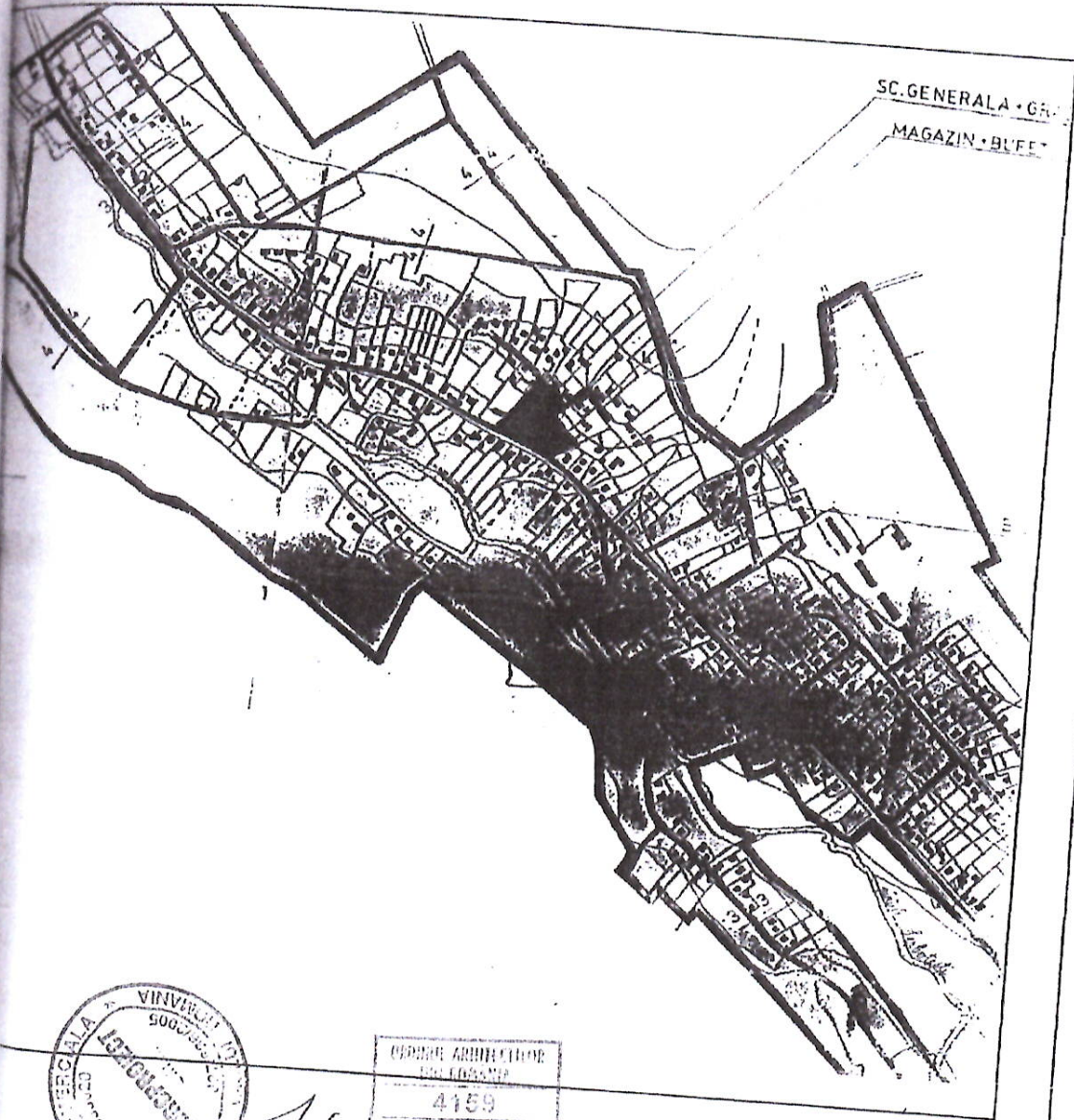
ANEXA Nr. 59 — Inventarul bunurilor care
aparțin domeniului public al comunei
Solești

413.	1.8.6.	Cișmea Pacală						
414.	1.8.6.	Cișmea Miron Petru		Rețea feavă OB, L - 0,35 km, supr.bazin - 3,5 mp, supr.rețea 175 mp				HCL nr. 27/2001
415.	1.8.6.	Cișmea școală		Rețea feavă OB, L - 0,13 km, supr.bazin 3,3 mp, supr.rețea 175 mp				HCL nr. 27/2001
416.	1.8.6.	Cișmea V. Siliștei		Rețea feavă OB; L - 21 km, supr.bazin - 4 mp, supr. rețea - 116 mp				HCL nr. 27/2001
417.	1.8.3.	Sălăvăstru		Rețea PVC; L - 1,4 km, supr. bazin 35 mp, supr.rețea 7000 mp.				HCL nr. 27/2001
418.	1.8.3.	Bazin beton Grigoriuță Mihai		100 mc				HCL nr. 27/2001
419.	1.8.3.	Bazin beton Grigoriuță Mihai		30 mc				HCL nr. 27/2001
420.	1.8.3.	Bazin beton Grigoriuță Mihai		30 mc				HCL nr. 27/2001
421.		Bazin beton Miron V.Siliștei		50 r.c				HCL nr. 27/2001
422.		Bază sportivă						
423.		indicator Boușori DC 15		supr. 5300 mp, vecini: N - Nechifor D-tru, E - Pro.r.C. local, S- Iacob C, V - DN 24; In dreptul propr. Badei Dorel				HCL nr. 27/2001
424.		Indicator Stioborăni DC 16						HCL nr. 27/2001
425.		Indicator V.Siliștei DC 16						HCL nr. 27/2001
		Cimitir Solești		In dreptul propr.Flueraș Ion				HCL nr. 27/2001
				In dreptul propr.Cărare C-tin				HCL nr. 27/2001
				Supr. 11200 mp, vecini: - la Nord Samoila Anica; - la Sud - Ursu Vasile, - la Est -limită intravilan; - la Vest - DS				HCL nr. 27/2001





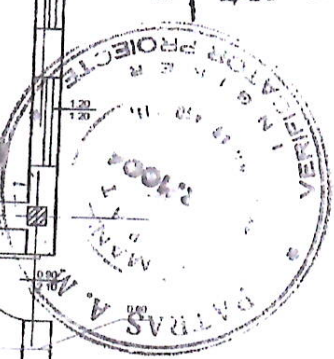
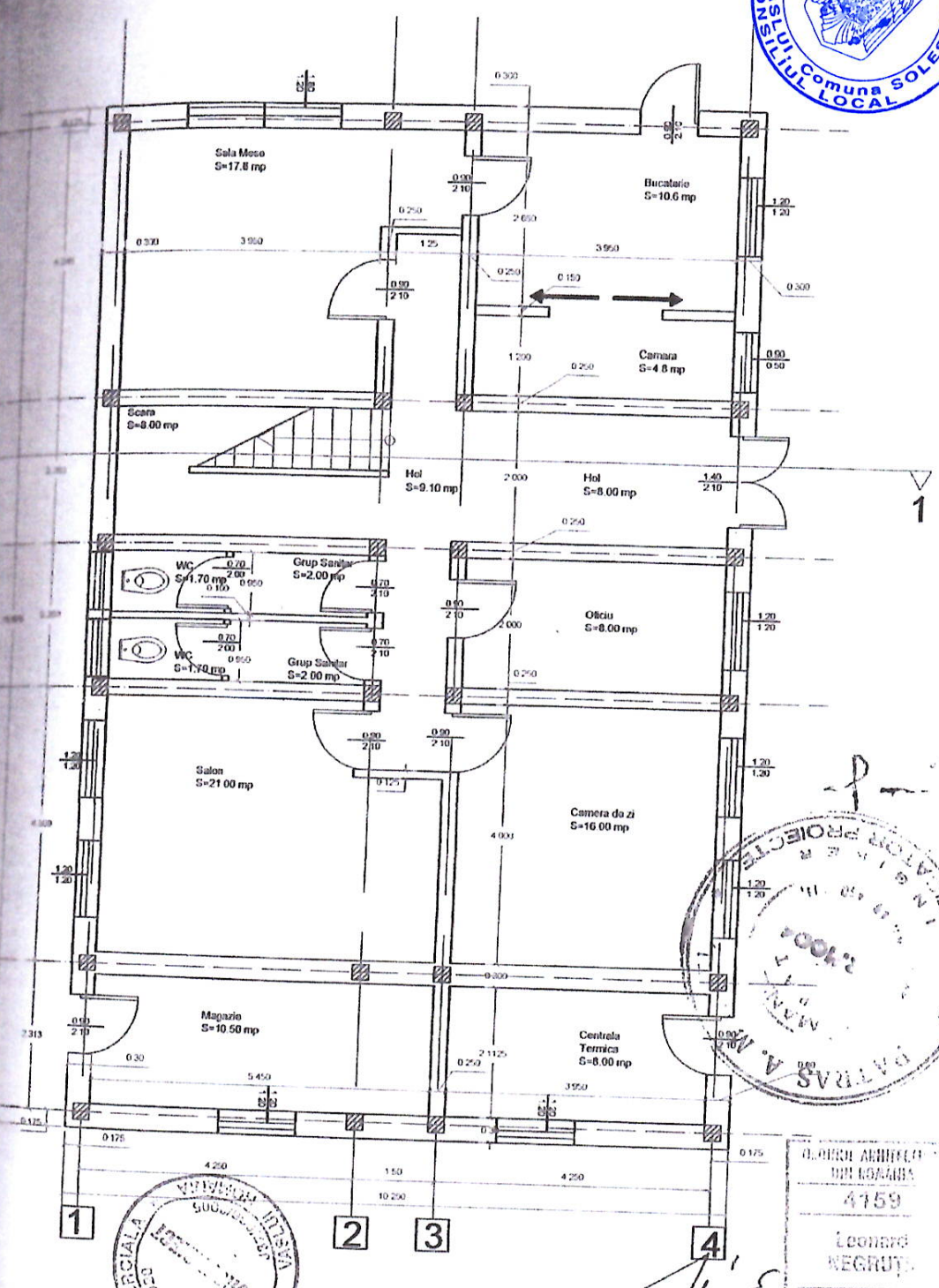
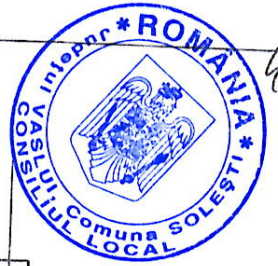
PLAN DE INCADRARE
 IN ZONA
 scara 1:5000



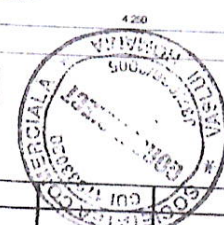
OFICIUL ARHITECTURII
 4159
 Leonard
 NEGRUȚI

Legenda:
 [Thick black line] = Obiectiv studiat

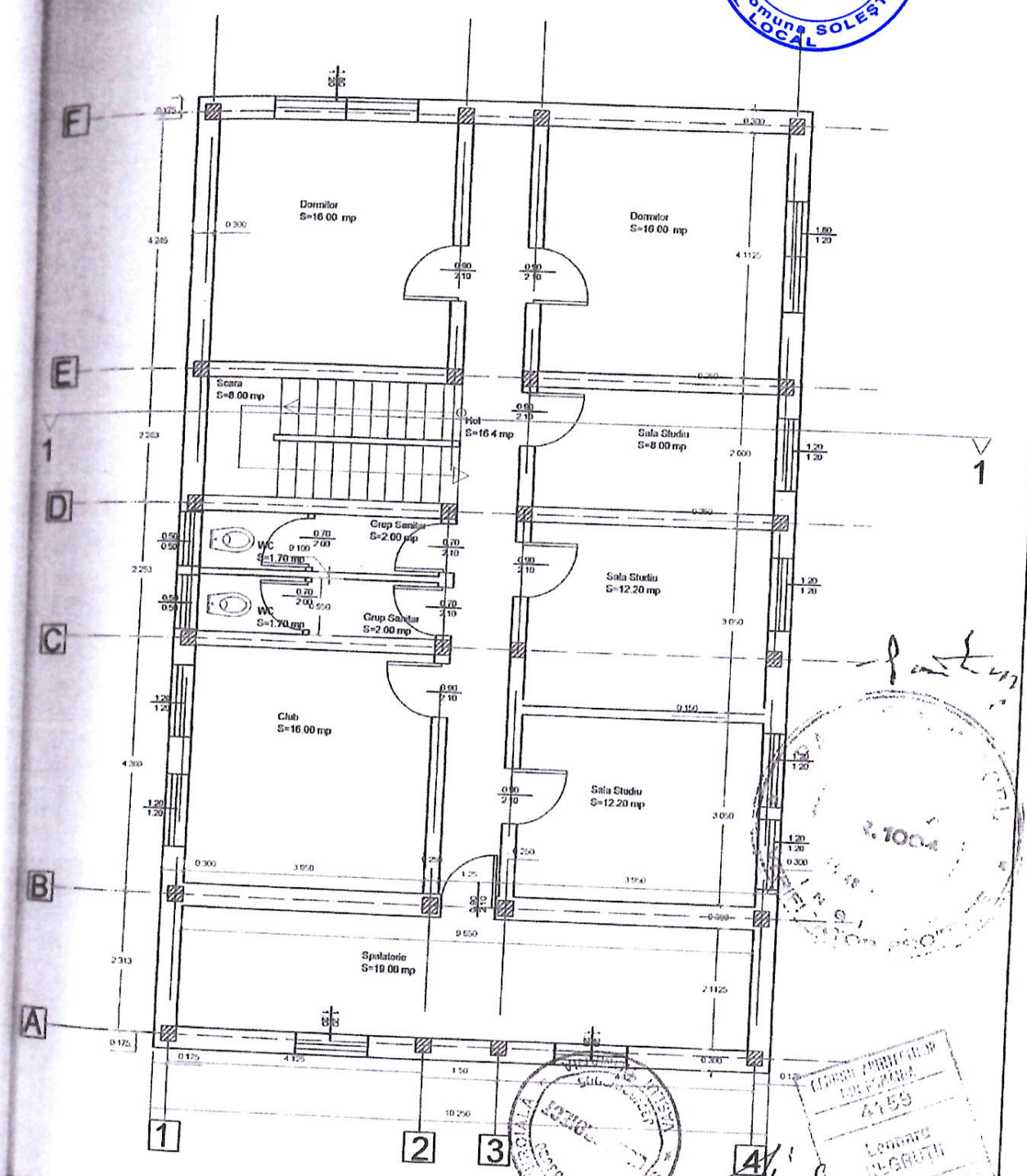
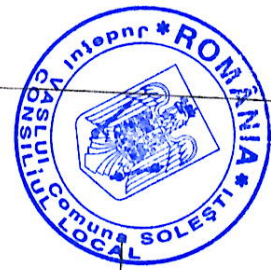
Nume si prenume		Semnatura		Referat nr.		Data:	
PROIECT S.R.L. VASLUI		<i>[Signature]</i>		Centru de zi 30 copii "Elena Cuza"		Nr. Proiect:	
J 37-636/2005				sat Serbotesti, com. Solesti, Jud. Vaslui		/2007	
Nume si prenume		Semnatura		Scara:		Etapa:	
Ing. Rascanu Rodica		<i>[Signature]</i>		1:5000		S.F.	
C. arh. Negruti Leonard		<i>[Signature]</i>		Data:		Nr. Planșă:	
C. arh. Negruti Leonard				PLAN DE INCADRARE IN ZONA		A1	



OLIVIERA ANTONIETA
 DIN EGARDA
 4159
 Leonard NEGRUTI



NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR / DATA	
PROIECT S.R.L. VASLUI			BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL SOLESTI	Proiect nr. 11 / 2008
NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT:	FAZA
Ing. Goria Petrea	<i>[Signature]</i>	1 : 100	CENTRU DE ZI "ELENA GUZA" - sat Serbotesti, comuna Solesti, jud. Vaslui	P.A.C.
Arh. Negruți L.		DATA	TITLU PLANSA:	PL. NR.
Arh. Negruți L.	<i>[Signature]</i>		PLAN PARTER - SECTIUNE ORIZONTALA	A3



NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
OROPROIECT S.R.L. VASLUI			BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL SOLEȘTI
TITLU PROIECT: CENTRU DE ZI "ELENA CUZA" - sat Serbotesti, comuna Solesti, jud. Vaslui			Proiect nr. 11/2008
TITLU PLANSA: PLAN ETAJ 1 - SECTIUNE ORIZONTALA			FAZA: P.A.C.
NUME Ing. Goria Petrea Arh. Negruți L. Arh. Negruți L.	SEMNATURA 	SCARA: : 100 DATA	PL. NR. A4



MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

L

- Nr. 633 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Marți, 27 august 2002

SUMAR

2002

Nr.

Pagina

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

1.361/2001. — Hotărâre privind atestarea domeniului public al județului Vaslui, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vaslui 1-744

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE

**privind atestarea domeniului public al județului Vaslui,
precum și al municipiilor, orașelor și comunelor
din județul Vaslui*)**

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României și ale art. 21 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Articol unic. — Se atestă apartenența la domeniul public al județului Vaslui, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vaslui a bunurilor cuprinse în anexele nr. 1-76 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

PRIM-MINISTRU
ADRIAN NĂSTASE

Contrasemnează:
Ministrul administrației publice,
Octav Cozmâncă
p. Ministrul finanțelor publice,
Gheorghe Gherghina,
secretar de stat

București, 27 decembrie 2001.

Nr. 1.361.

*) Hotărârea Guvernului nr. 1.361/2001 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 633 din 27 august 2002 și este reprodusă și în acest număr bis.

457.		Grup sanitar	Supr.18 mp, cărămidă , 2 corpuri			HCL nr. 27/ 2001
458.		Teren șc. Sat nou	Supr. 2400 mp, vecini: - la Nord Grigoruță Emil, - la Sud - DS; - la Est - Iacob Mihai; - la Vest - DS			HCL nr. 27/ 2001
459.	1.6.2.	Scoala cl. I-VIII Serbotești	Supr. 324 mp; Vecini: - la Nord - Surleac Tina; - la Sud - DS; - la Est - DS; - la Vest - DS nr. săli 7, F-P; pereți ZP, acoperiș - TH, starea construcției I, dotări edilitare, inst. electrică, încălzire cu sobe.			HCL nr. 27/ 2001
460.		Anexă Șc. Serbotești	Supr.308, 5 mp. sit. în incinta școlii Serbotești,			HCL nr. 27/ 2001
461.		Grup sanitar sc.Serbotești	supr. 14 mp, 2 corpuri situate în incinta școlii Serbotești			HCL nr. 27/ 2001
462.		Teren Șc. Serbotești	Supr. 2180 mp; Vecini: - la Nord - Surleac Toader; - la Sud. - DS; - la Est - DS; - la Vest - DS			HCL nr. 27/ 2001



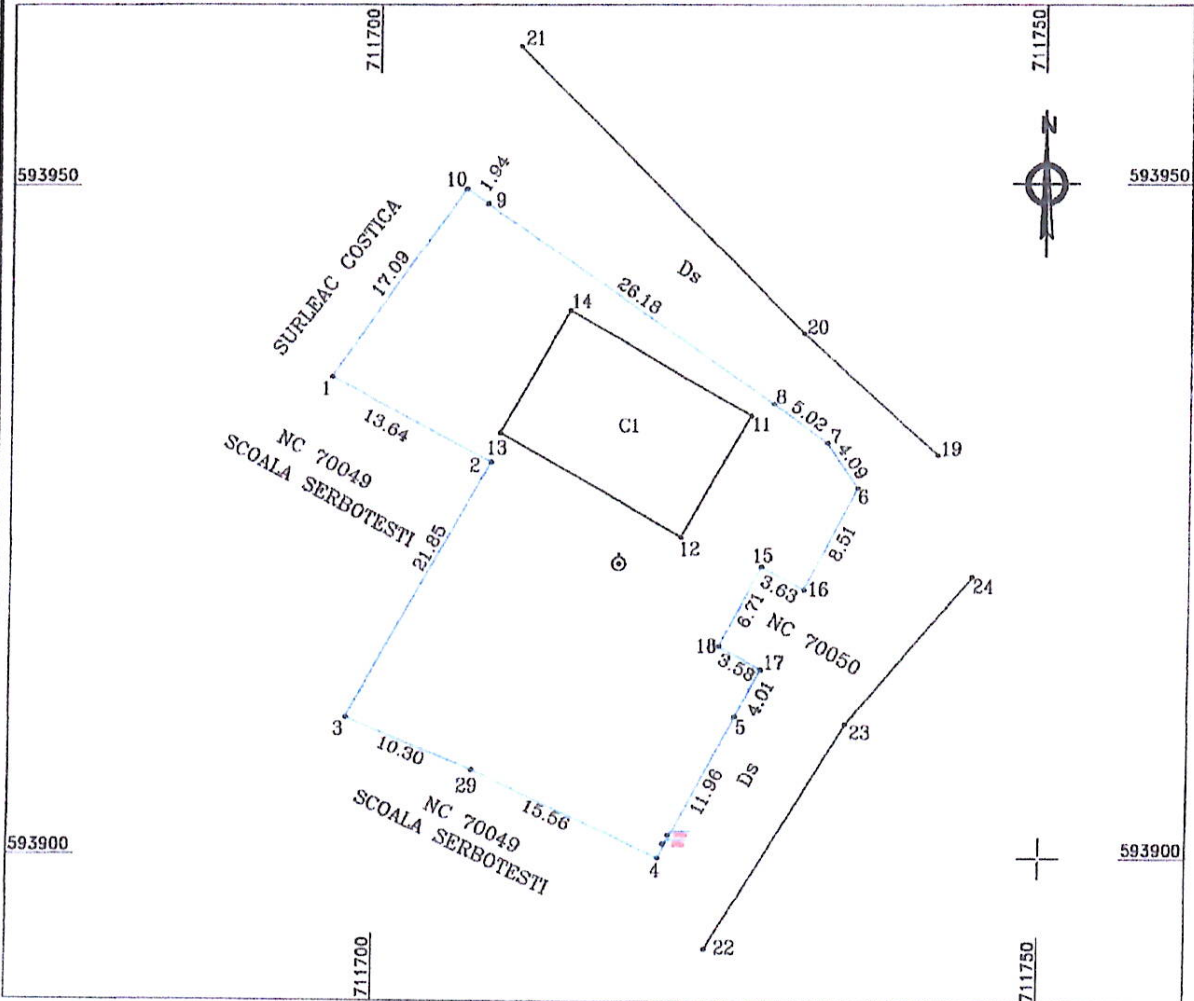


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
	1068 mp	Teren intravilan Loc. Serbotesti, T61, P193/2, UAT SOLESTI, Jud. VASLUI

Nr. Carte Funaciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	SOLESTI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	1068	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard plasa.
Total		1068	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CAS	164	CENTRU DE ZI PENTRU COPII.
Total		164	

Suprafata totala masurata a imobilului = 1068mp

Executant: GOREA Silvia

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea la teren.

Semnatura si stampila

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea nr. cadastral

Semnatura si parafă

Data:

Stampila OCPI

* In situatia in care exista nr. cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafata se rotunjeste la metrul patrat.