



ROMÂNIA
Județul VASLUI
COMUNA DRÎNCENI

Sat Ghermănești, str. Primăverii nr. 14, Tel: 0235-482346, fax:0235-482220

HOTĂRÂREA NR.25

Din 20.03.2017

Privind inchirierea prin licitație publică a suprafeței de 44 m.p. – Parter cu destinația Cabinet Medical Individual Medicina de Familie, dintr- un apartament al blocului cu două apartamente din sat Ghermanesti, comuna Drinceni, județul Vaslui, care aparține domeniului privat al comunei Drinceni

Consiliul local al Comunei DRÎNCENI, județul VASLUI întrunit în ședință de îndată la data de 20.03.2017,

Având în vedere :

- Expunerea de motive a Primarului Comunei Drinceni, înregistrată sub numărul 1463 din 17.03.2017
- Raportul de specialitate al compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului sub numărul 1464 din 17.03.2017,
- Prevederile art. 4 a Legii 213/1998 privind bunurile proprietate publică ;
- Prevederile art. 36, alin (2), lit. c), alin. 5, lit. b) și art. 123 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de avizare al comisiei

În temeiul prevederilor art. 45, alin.(3), și art. 115 alin.(1) lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aproba Raportul de Evaluare-numarul 27 din 17.03.2017, întocmit de S.C. EVALGRUP S.R.L Husi a proprietății imobiliare apartament cu 2 camere, din sat Ghermanesti, comuna Drinceni, județul Vaslui, raport care face parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate, Anexa 1 din prezenta Hotărâre, privind licitația publică a suprafeței de 44 m.p. – Parter cu destinația Cabinet Medical Individual Medicina de Familie, dintr – un apartament al blocului cu două apartamente din sat Ghermanesti, comuna Drinceni, județul Vaslui.

Art.3. Se aprobă Caietul de Sarcini, Anexa 2 din prezenta Hotărâre, privind inchirierea prin licitație publică a suprafeței de 44 m.p.- parter a blocului cu două apartamente din sat Ghermanesti, comuna Drinceni , județul Vaslui conform Anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aproba inchirierea prin licitație publică a suprafeței de 44 m.p.- Parter cu destinația Cabinet Medical Individual Medicina de Familie, dintr-un apartament al Blocului cu două apartamente din sat Ghermanesti, comuna Drinceni, județul Vaslui, identificat în inventarul domeniului privat al comunei Drinceni la poziția 370.

Art.5. Se aproba modelul Contractului de Inchiriere, conform Anexa 3, parte integrată din prezenta Hotărâre.

Art.6. Perioada de valabilitate a contractului de inchiriere este de 5 ani de la data semnarii lui de catre ambele parti. Contractul de inchiriere se poate prelungi cu acordul ambelor parti, cu conditia notificarii de catre chirias cu cel putin 30 de zile inainte de expirarea valabilitatii acestuia..

Art. 7. Pretul de inchiriere este pentru inchiriere este de 4,50 lei mp / luna.

Art. 8. Organizarea licitatiei, numirea comisiei si stabilirea datei licitatiei se fac prin Dispozitia a Primarului.

Art.9. Licitatia se va desfasura dupa trecerea a cel putin zece zile de la difuzarea anuntului de desfasurare a acesteia.

Art.10. Contestatiile asupra licitatiei se pot formula numai de persoanele care au fost inscrise la licitatie, in termen de trei zile de la desemnarea adjudecatarului.

Art. 11. Se imputerniceste Primarul Comunei Drinceni pentru semnarea contractului de inchiriere.

Art. 12. Prezenta hotarare se va comunica Primarului Comunei Drinceni si Institutiei Prefectului Judetului Vaslui pentru verificarea legalitatii prin grija secretarului comunei Drinceni.

Data: 20.03.2017

Preşedinte de şedinţă,
Consilier, **Fanel Mihai**

Contrasemnează,
Secretar, **VEZETIU Sanda**

Nr. consilieri în funcţie: **13**
Nr. consilieri prezenţi: **13**
Nr. voturi pentru: **13**
Nr. voturi contra: **—**
Abţineri: **—**



Consiliul Local Drinceni, judetul Vaslui

Studiul de Oportunitate

Privind inchirierea prin licitatie publica a suprafetei de 44 m.p., parter, cu destinatia Cabinet Individual Medical, Medicina de Familie, dintr-un apartament al blocului cu 2 apartamente din sat Ghermanesti, comuna Drinceni, judetul Vaslui, care apartine domeniului privat al comunei Drinceni.

I. Descrierea bunului ce urmeaza sa fie inchiriat:

Bunul ce urmeaza sa fie inchiriat este un spatiu situat la parterul blocului cu 2 apartamente, din sat Ghermanesti, comuna Drinceni, judetul Vaslui, in suprafata de 44 m.p, apartinand domeniului privat, al comunei Drinceni.

II. Motivele de ordin urbanistic, economic, financiar, social, de mediu, care justifica inchirierea:

- a. Urbanistic - valorificarea urbanistica a constructiilor din intravilan;
- b. Economic si financiar - intarirea puterii economice a localitatii, prin consolidarea sectorului de activitate privat;
– valorificarea economica prin veniturile aduse la buget datorita inchirierii;
- c. Social – satisfacerea nevoii de asistenta medicala sanitara;
- d. Mediu – imbunatatirea factorilor de mediu si al microclimatului din zona prin amenajare si intretinere.

III. Destinatia spatiului ce sa inchiriaza

Destinatia spatiului care urmeaza a se inchiria este : activitati sanitare.

IV. Pretul de inchiriere este de 4,50 lei m.p/luna

V. Modalitatea de inchiriere

Procedura va fi de licitatie publica deschisa.

VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de inchiriere

O data cu aprobarea studiului de oportunitate se va intocmi si caietul de sarcini al concesiunii.

Licitatia publica pentru inchirierea spatiului se organizeaza in termen de 10 zile calendaristice , de la obtinerea avizului de legalitate emis de Institutia Prefectului.



Intocmit,
Nantu Mihaela

Comuna Drînceni

CAIET DE SARCINI

Cu privire la inchiriere prin licitație publică a suprafeței de 44 m.p. parter a blocului cu 2 apartamente din sat Ghermanesti, comuna Drînceni, județul Vaslui.

CAPITOLUL I

INFORMATII GENERALE DESPRE TERENUL SCOS LA LICITATIE IN VEDEREA CONCESIONARII SI OBIECTUL LICITATIEI

Spațiul ce urmează a fi inchiriat se află situat în blocul cu 2 apartamente, situat în sat Ghermanesti, comuna Drînceni, județul, aparținând domeniului privat al comunei Drînceni.

Terenul este identificat astfel:

Bloc cu doua apartamente situat în sat Ghermanesti, comuna Drînceni, județul Vaslui " Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Drînceni" la pozitia 370.

Obiectul licitației este stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 215 / 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 213 / 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007, în măsura în care sunt aplicabile, Hotărârea Guvernului nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență nr. 54/2006, în măsura în care sunt aplicabile.

1.2. Inchirierea se face prin licitație.

Contractul de inchiriere se încheie pe termen de 5 ani cu posibilitate de prelungire pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială, prin simplul acord de voință al partilor.

CAPITOLUL II

CONDITII DE PARTICIPARE SI ORGANIZAREA LICITATIEI

2.1. La licitație pot participa persoane juridice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

-sa fie societate comercială înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului din România;

-sa nu fie insolubil, în stare de faliment sau în lichidare;

-sa nu aiba restante la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;

-sa nu furnizeze date false în documentele de eligibilitate;

2.2. Ofertanții interesați în a participa la licitația publică privind inchirierea spațiului situat în blocul cu doua apartamente din sat Ghermanesti, vor depune la

secretarul comisiei de licitatie doua plicuri sigilate, unul in exterior si unul in interior, care se inregistreaza in registrul de intrare - iesire al Primariei Drînceni, precizandu-se data si ora;

Acte doveditoare:

- declaratie pe proprie raspundere de incompatibilitate.
- Certificat de inmatriculare si cod fiscal - copie legalizata;
- actul constitutiv cu actele aditionale semnificative (daca este cazul) - copie legalizata;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului privind starea la zi (cu vechime de cel mult 15 zile) - original;
- declaratie pe propria raspundere a administratorului ca societatea nu se afla in procedura insolventei sau faliment - original;
- actul de identitate al persoanei care reprezinta ofertantul;
- imputernicire acordata persoanei care reprezinta ofertantul in cadrul procedurii de licitatie si negociere a contractului de concesiune - original;
- certificat de cazier fiscal al societatii ofertante - original;
- certificate eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor si impozitelor fata de stat si administratia publica locala - original;

Pe plicul interior care contine oferta propriu-zisa se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz(modelul ofertei este pus la dispozitie de secretarul comisiei

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor.

Organizatorul licitatiei are dreptul sa descalifice orice optiune, care nu indeplineste, prin documentele prezentate, conditiile de participare.

Garantia de participare se va restitui participantilor care au pierdut licitatia, in baza cererii.

Pentru ofertantul castigator garantia de participare se constituie in plata inchirierii la care se adauga cheltuielile ocazionate pentru pregatirea si desfasurarea licitatiei (Raportul de evaluare).

Garantia de participare se poate pierde in urmatoarele cazuri:

- in cazul solicitantului câștigător, daca acesta nu se prezinta in timpul limita prevazut pentru incheierea contractului;
- in cazul excluderii din licitatie de catre comisia de licitatie, urmare a perturbarii lucrarilor comisiei.

2.7. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in prezentul caiet de sarcini.

CAPITOLUL III

PREZENTAREA OFERTELOR SI DESFASURAREA LICITATIEI

Licitatia publica pentru inchirierea spatiului se organizeaza in termen de 10 zile calendaristice de la obtinerea avizului de legalitate emis de catre Institutia Prefectului - judetul Vaslui, la sediul Primariei comunei Drînceni, judetul Vaslui.

Plicurile inchise si sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixata pentru deschiderea lor; prevazuta in anuntul de licitatie.

Dupa deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimina ofertele care

nu contin totalitatea documentelor si a datelor prevazute mai sus.

Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor sa intruneasca conditiile prevazute la aliniatul de mai sus.

Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal in care se va mentiona rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului verbal de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in prezentul caiet de sarcini.

In baza procesului verbal, in termen de o zi lucratoare, se intocmeste raportul privind rezultatul inchirierii, semnat de membrii comisiei, care se comunica concendentului si in termen de 3 zile participantilor la licitatie.

Pretul de inchiriere a imobilului este de 4,50 lei mp./an.

Dupa incheierea licitatiei, participantii si comisia de licitatie vor semna procesul verbal incheiat privind desfasurarea licitatiei.

CAPITOLUL IV

CONDITII DE MEDIU

4.1. Persoana fizica sau juridica poarta intreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale in domeniul protectiei mediului.

CAPITOLUL V

DISPOZITII FINALE


5.1. Modul de plata al inchirierii si clauzele speciale se vor stabili prin ontractual de concesiune.

Contractul de inchiriere si procesul verbal de predare - primire se vor incheia numai dupa implinirea termenului de pana la 20 de zile calendaristice de la data finalizarii procedurii. Nerespectarea acestui termen din vina persoanei fizice sau juridice, conduce la organizarea unei noi licitatii.

Plata inchirierii se va face lunar la caseria Primariei Comunei Drinceni, judetul Vaslui.



Întocmit,
Nantu Mihaela





ROMANIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA DRÎNCENI

Sat Ghermănești, str. Primăverii, nr. 14, Tel.: 0235/482346; Fax: 0235/482220,
e-mail : primariacomuneidranceniyahoo.com



Nr. din 20.03.2017

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Primăria comunei Drânceni, cu sediul în sat Ghermănești, comuna Drânceni, județul Vaslui, tel: 0235/482003, fax: 0235/482220, e-mail: primariacomuneidranceniyahoo.com înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Vaslui /, CUI 3394333, titulară a contului numărul _____, deschis la Trezoreria Huși, reprezentată de domnul Jrs. Gelu Pecheanu, care are funcția de primar, Sanda Vezetiu- secretar comună și Butiuc Cornel expert contabil în calitate de LOCATOR, și

CFI - MEDICINĂ DE FAMILIE cu domiciliul fiscal în satul Ghermănești, comuna Drânceni, județul Vaslui, CNP -, în calitate de CHIRIAȘ (LOCATAR).

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea următoarelor clauze :

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

ART.1 Locatorul asigură chiriașului folosința suprafeței de 44 m.p. la parterul blocului cu 2 apartamente situat în satul Ghermănești, comuna Drânceni, județul Vaslui.

ART.2 Locatorul este titular al dreptului de proprietate asupra bunului închiriat.

ART.3 Bunul închiriat va fi folosit numai pentru Cabinet Medical Individual.

ART.4 Bunul închiriat nu este grevat de sarcini / ~~este grevat de următoarele sarcini.~~

ART.5 (1). Locatorul predă chiriașului bunul închiriat la data de
(2) Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de primire care va fi încheiat de părțile contractante la data predării.

ART.6 Locatorul predă chiriașului bunul închiriat în stare de folosință având caracteristicile prevăzute în anexa numărul 1 la contract.

ART.7 Bunul închiriat este dat în folosința locatarului pentru (destinația): Cabinet Medical Individual.

ART.8 Locatarul nu va putea să subînchirieze bunul care face obiectul acestui contract, caz în care obligațiile asumate în înscris există în continuare față de locator.

III. PREȚUL ÎNCHIRIERII, MODALITĂȚILE DE PLATĂ

ART.9 Prețul închirierii, respectiv chiria este de lei m.p./lună.

ART.10 Chiriașul va plăti chiria începând cu data de

ART.11 Chiria va fi plătită de chiriaș lunar, cel mai târziu pe data de 20 ale lunii la casieria primăriei din localitatea Ghermănești, comuna Drânceni, județul Vaslui..

ROMANIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA DRÎNCENI

Sat Ghermănești, str. Primăverii, nr. 14, Tel.: 0235/482346; Fax: 0235/482220,
e-mail : primariacomuneidrancenii@yahoo.com



ART.12 În cazul în care chiriașul nu plătește la termenul scadent, va suporta penalități de întârziere de 1 % pe zi, calculate la suma datorată.

IV. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

ART.13 Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă determinată de 5 ani cu începere de la data de până la data de.

ART.14 Prezentul contract de închiriere poate înceta înainte de data sus menționată numai prin acordul ambelor părți.

ART.15 Prezentul contract de închiriere va putea fi prelungit prin acordul ambelor părți contractante, încheindu-se în acest scop un act adițional.

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

ART.16 Locatorul va preda chiriașului bunul închiriat, precum și toate accesoriile acestuia prevăzute în anexa numărul 1, la locul situat în satul Ghermănești, comuna Drânceni, județul Vaslui.

ART.17 Locatorul va preda chiriașului bunul închiriat și toate accesoriile acestuia în condițiile de calitate prevăzute în anexa numărul 1.

Locatorul cu ocazia predării va încheia proces-verbal de primire-predare datat, semnat și stampilat de ambele părți contractante.

ART.18 Pe toată durata închirierii locatorul se obligă să efectueze reparațiile capitale și necesare pe cheltuiala sa pentru a asigura funcționalitatea bunului închiriat conform destinației.

Prin reparații capitale și necesare, părțile înțeleg: întreținerea și îngrijirea spațiului închiriat.

ART.19 Locatorul va efectua pe cheltuiala sa și reparațiile determinante de vreun caz de forță majoră.

ART.20 Locatarul va înlocui parțial sau total accesoriile bunului închiriat, pe cheltuiala sa, atunci când înlocuirea acestora nu este determinată de culpa chiriașului.

ART.21 Locatorul nu va stânjeni pe chiriaș în exercitare dreptului de folosință asupra bunului închiriat și nici nu va face acte prin care ar putea micșora folosința acestuia.

ART.22 Locatorul, pe durata prezentului contract, nu va executa modificări, schimbări ale structurii bunului închiriat de natură să tulbure folosința acestuia de către chiriaș sau care ar determina o schimbare a destinației bunului închiriat.

ART.23 Locatorul va garanta pe chiriaș de viciile ascunse ale bunului închiriat care nu au putut fi cunoscute de chiriaș în momentul încheierii contractului și care fac imposibilă folosința parțială sau totală a bunului închiriat.

ART. 24 Pe toată durata contractului, locatorul îl va garanta pe chiriaș contra pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat precum și contra oricărei tulburări de drept.

ART.25 Locatorul va plăti pe întreaga durată a contractului de închiriere impozitele și taxele privind bunul închiriat.

ART. 26 Locatorul va putea să controleze periodic bunul închiriat și dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest

ROMANIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA DRÎNCENI

Sat Ghermănești, str. Primăverii, nr. 14, Tel.: 0235/482346; Fax: 0235/482240
e-mail : primariacomuneidrancen@yahoo.com



control se va exercita fără a stânjeni folosința bunului de către chiriaș.

ART.27 Locatorul nu va putea să închirieze bunul care face obiectul prezentului contract vreunui terț.

VI. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

ART.28 Chiriașul se obligă, ca pe toată durata închirierii, să păstreze în bune condiții bunul închiriat, precum și accesoriile acestuia, să nu le degradeze sau deterioreze.

ART.29 Chiriașul va asigura paza bunului închiriat.

ART.30 Chiriașul va folosi bunul închiriat numai potrivit destinației sale prevăzute la **ART.7** din contract.

ART.31 Chiriașul se obligă să plătească locatorului chiria la termenul scadent convenit în contract.

ART.32 Pe toată durata închirierii chiriașul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat respectiv: energie electrică, apă, canal.

ART.33 Chiriașul va efectua pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații normale ale bunului închiriat pentru a-l menține în starea în care l-a primit la momentul încheierii contractului.

ART.34 Chiriașul va efectua pe cheltuiala sa lucrările de reparații capitale ale bunului închiriat numai dacă sunt determinate de culpa sa.

ART.35 Chiriașul va răspunde de distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat care s-ar datora cuplei sale.

ART.36 Chiriașului îi va permite locatorul să controleze modul cum este folosit bunul închiriat și starea acestuia la termenul stabilit în contract.

ART.37 Chiriașul îl va înștiința imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.

ART.38 Chiriașul nu va face modificări bunului închiriat decât cu acordul scris al locatorului.

ART.39 Chiriașul, la expirarea acestui contract, va restitui locatorului bunul închiriat împreună cu toate accesoriile acestuia, în aceeași stare în care le-a primit conform anexei numărul 1.

VII. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

ART.40 Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest contract, partea în culpă datorează celeilalte părți daune.

ART.41 Pentru neîndeplinirea de către locator a obligațiilor care îi revin în baza prezentului contract, chiriașul va putea fie să plătească locatorului chiria diminuată proporțional cu prejudiciul care i s-a produs, fie să desființeze contractul, situație în care locatorul îi va plăti daune în măsura în care i-a produs un prejudiciu.

ART.42 Dacă chiriașul nu își îndeplinește obligațiile pe care și le-a asumat în contract, va plăti locatorului daune corespunzătoare prejudiciului produs.

ART.43 Contractul se va desființa și chiriașul va plăti daunele corespunzătoare dacă prejudiciul pe care l-a produs locatorului este atât de grav încât continuarea contractului nu se mai justifică.

ROMANIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA DRÎNCENI

Sat Ghermănești, str. Primăverii, nr. 14, Tel.: 0235/482346; Fax: 0235/482222
e-mail : primariacomuneidrancen@yahoo.com



VIII. LITIGII

ART.44 Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.

Prezentul contract a fost încheiat în 3 exemplare originale câte unul pentru fiecare în parte.

LOCATOR

Primar,

Jrs. Gelu Pecheanu

Expert Contabil,

Butiuc Cornel _____

Secretar,

Sanda Vezetiu

LOCATAR

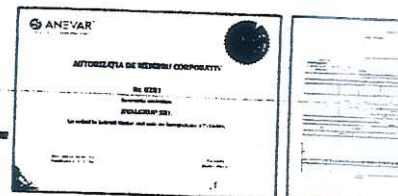
Întocmit,

Administrator public

Nantu Mihaela



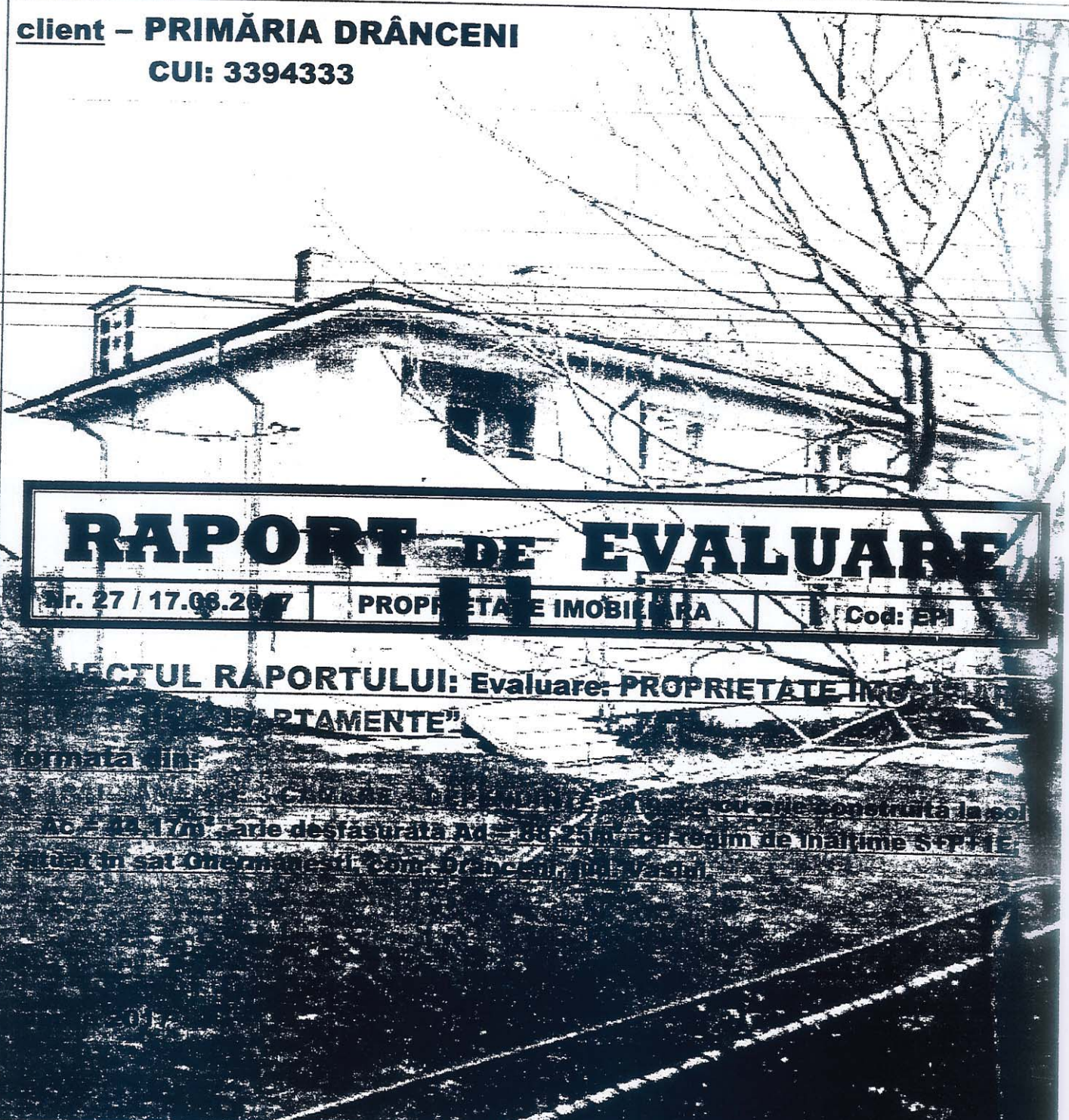
ROMANIA PRIMĂRIA
JUDETUL VASLUI COMUNEI DRÂNCENI
Nr. 1469



S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși
Membru corporativ ANEVAR nr. 0281/2017

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

client – PRIMĂRIA DRÂNCENI
CUI: 3394333



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 27 / 17.08.2017

PROPRIETATE IMOBILIARA

Cod: EPI

**SCOPUL RAPORTULUI: Evaluare: PROPRIETATE IMOBILIARA
"APARTAMENTE"**

Formata din:

1. **Garaj** cu suprafață construită la sol
Ac = 44,17m² - arie desfasurata Ad = 88,25m² - cu tavan de inaltime S+P+IE,
situat in sat Guernănești, com. Drânceni, jud. Vaslui

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

Prezentul Raport de Evaluare conține 21 file, inclusiv anexe.





S.C. EVALGRUP S.R.L. HUȘI-membru corporativ A N E V A R

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

S.C. EVALGRUP S.R.L.
Nr. 27/17.03.2017; Cod: EPI
Huși, jud. Vaslui

C Ă T R E, **PRIMĂRIA GHERMĂNEȘTI**

La cererea dumneavoastră, expertul evaluator ing. Dragoș DOROFTE din cadrul S.C. EVALGRUP S.R.L., întocmește un Raport de Evaluare a proprietății imobiliare Apartamen 3 cam. + dependințe, neintabulată, situată în localitatea Ghermănești, proprietatea primăriei Drânceni pentru **evaluare pentru tranzacționare** și vă transmitem următoarele:

- prezenta scrisoare însoțește un Raport de Evaluare explicativ;
- inspecția proprietății s-a făcut în data de 17.03.2017, iar toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în prezența proprietarului;
- data efectivă a evaluării (raportarea valorii) este 17.03.2017;
- raportul de evaluare a fost elaborat și redactat la data de 20.03.2017, într-o perioadă de timp rezonabilă, astfel încât să nu permită ca informația să-și piardă valabilitatea;
- afirmațiile susținute în acest raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din acest raport sunt limitative numai la ipoteze și ipoteze speciale;
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectivă în evaluarea ce face obiectul acestui raport;
- valoarea serviciului prestat nu are legătură cu valoarea evaluării;
- raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, maxime sau minime, solicitare venită din partea clientului/beneficiarului;
- nefinalizarea tranzacției între vânzător/cumpărători, exonerează firma de evaluare și pe evaluatorul angajat în lucrare, de orice răspundere față de client;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele și recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor-2016, menționate ca surse de informare;
- tipul de valoare estimată este „**valoarea de piață**”;
- dreptul de proprietate evaluat asupra proprietății este „**drept deplin**”, valabil și tranzacționabil, fără sarcini;
- toate valorile calculate și estimate, nu i-au în considerare costurile de vânzare sau de cumpărare și nici includerea unui/unei impozit/taxe asociat(e) – sumele rezultate în urma evaluării nu conțin TVA, întrucât nu reprezintă contravaloarea unor operațiuni imposabile (adresă Ministerul Finanțelor Publice nr. 52028/11.07.2007 și Buletin Informativ nr. 1 (60)/2008 ANEVAR editat de IROVAL).

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia expertului evaluator, la data de 17.03.2017, valoarea estimată a proprietății imobiliare BLOC 2 APARTAMENTE, proprietatea PRIMĂRIA DRÂNCENI, este de:

VALOARE DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ-CHIRIE:

LEI/M²/LUNĂ – 4,50

– abordarea prin piață – analiza comparațiilor relative –

Data: 17.03.2017

Expert evaluator: EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE



I.1. SINTEZA RAPORTULUI:

Valoarea este raportată în lei - ron în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază sume valutare, s-a folosit cursul valutar anunțat de BNR, valabil la 17.03.2017, respectiv 1€ = 4,5654 lei; 1\$ = 4,2396 lei.

Valorile obținute nu țin cont de TVA, întrucât nu reprezintă contravaloarea unor operațiuni impozabile (vânzare cumpărare intervenită între persoane fizice - juridice).

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



În recomandarea valorilor imobilului menționate în tabelul de mai sus, s-a optat pentru valoarea determinată printr-o abordare prin piață – analiza comparațiilor relative (valoarea estimată se înscrie în plaja de chirie mai vechi/recenț efectuate pe segmentul de piață analizat, pt. zona studiată), în detrimentul celorlalte abordări, pentru care nu se regăsește date pe piață, valoarea obținută reprezentând în opinia evaluatorului, valoarea de piață, valoare care a avut la bază o cantitate și calitate de informații mai mare, respectiv mai sigură din piață.



PRECIZĂRI:

• Conform cerințelor clientului/beneficiarului, terenul proprietății analizate și evaluate, nu face obiectul prezentului raport.

Data: 17.03.2017

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



I.2. CUPRINSUL RAPORTULUI:

ADRESĂ DE ÎNAINȚARE	2
I. INTRODUCERE	3
I.1. Sinteza raportului	3
I.2. Cuprins	4
I.3. Bibliografie	4
II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUARII	5
II.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	5
II.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați	5
II.3. Scopul evaluării	5
II.4. Identificarea prop. imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
II.5. Tipul valorii, data evaluării, moneda valorii definite, modalități de plată	6
II.6. Documentarea necesară. Natura și sursa informațiilor utilizate	6
II.7. Ipoteze și ipoteze speciale	7
II.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
III. PREZENTAREA DATELOR	8
III.1. Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare	8
III.2. Descrierea situației juridice	9
III.3. Descrierea terenului	9
III.4. Descrierea construcțiilor și amenajărilor	10
III.5. Identificarea componentelor non-imobiliare	11
III.6. Istoricul proprietății subiect	11
III.7. Date privind impozitele și valorile de impozitare	11
IV. ANALIZA PIEȚEI	12
IV.1. Analiza cererii	12
IV.2. Analiza ofertei	12
IV.3. Analiza echilibrului pieței	13
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	23
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	14
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	17
ANEXE	18

I.3. BIBLIOGRAFIE:

1. Constantin Peștișanu, Corneliu Șchiopu – „Construcții, clădiri și alte construcții ingineresti”, Colecția Biblioteca ANEVAR, București, 2006;
 2. Corneliu Șchiopu – „Inspekția proprietăților în scopul evaluării”, Ed. IROVAL, București, 2004;
 3. Corneliu Șchiopu – „Metoda costurilor segregate”, Ed. IROVAL, București, 2011;
 4. Corneliu Șchiopu – „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire”, Ed. IROVAL, București, 2010;
 5. Corneliu Șchiopu – „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire”, Ed. IROVAL, București, 2009;
 6. Sorin Turcuș – „Îndreptar tehnic – septembrie 2015”, Ed. MATRIX ROM, București, 2015;
 7. Colectiv de lectori ANEVAR – „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ed. IROVAL, București, 2015;
 8. Sorin V. Stan – „Evaluarea terenului-aplicații”, Ed. IROVAL, București, 2009;
 9. Sorin V. Stan – „Aplicații cu evaluarea terenului”, Ed. IROVAL, București, 2010;
 10. Adrian Nicolescu – „SPIC D-29 – Introducere în analiza CMBU”, ANEVAR, București, 2011;
 11. Traian C. Demetrescu – „SPIC D-41 – Evaluarea terenurilor”, Ed. IROVAL, București, 2015.
- ***
12. *** - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Appraisal Institute, Chicago, USA, 2008 – ed. a 13^a în lb. română, Ed. IROVAL, București, 2011;
 13. *** - „Evaluarea prin abordarea prin piață – Analiza proprietății rezidențiale și logica sa”, Mark R. Rattermann, Appraisal Institute, Chicago, 2007, ed. în limba română, București 2016;
 14. *** - „Revista ANEVAR – Nr. 13/12.2016”, Colecția Biblioteca ANEVAR, 2016;
 15. *** - Informații site-uri imobiliare INTERNET.

II.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI COMPETENȚA ACESTUIA:

- Prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele și concluziile sunt limitative numai la ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în raport;
- Evaluatorul nu a avut și nu are niciun interes pentru proprietatea evaluată, de asemeni nu are conflicte de interese cu clientul/beneficiarul raportului;
- Onorariul evaluatorului nu este condiționat de niciun aspect al raportului (de exemplu valoarea raportată);
- Raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori maxime sau minime, solicitare venită de la partea beneficiarului;
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ed. 2016 și GEV 500;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională – Certificat EPI nr. 1351/2004 și Certificat EBM nr.271/2004;
- Evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății;
- Nicio persoană cu excepția celor specificate în raport nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor, ed. 2016 menționate ca surse de informare.



Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, specializări EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE
Legitimație nr. 12206/2017

Semnătura:

II.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI:

Evaluarea, finalizată în prezentul Raport de Evaluare, este utilizată exclusiv pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus menționate (clădiri), valoare necesară clientului pentru o informare în cazul unei posibile viitoare tranzacționări, într-un cadru mediatizat și dirijat.

Utilizatorul concluziilor Raportului de Evaluare este CL primăria Drânceni.

Raportul de Evaluare are caracter informativ pentru client/beneficiar, valoarea astfel stabilită reprezentând redevența anuală medie în arealul studiat.

Oricare altă utilizare a concluziilor prezentului raport, sau date eronate puse la dispoziția evaluatorului despre proprietate, exonerează evaluatorul de orice responsabilitate.

II.3. SCOPUL EVALUĂRII:

Scopul unei evaluări se bazează pe nevoile de informații ale clientului în legătură cu valoarea delimitată a unui drept de proprietate imobiliară.

Destinația (utilizarea desemnată) unei evaluări este maniera în care clientul folosește această informație. Concluzia evaluării este comunicată într-un mod care depinde de scopul evaluării, dar valoarea estimată nu este corectată pentru a se plia în funcție de utilizarea evaluării.

Conform cerințelor clientului, scopul evaluării este **evaluare pentru transferul proprietății** (a dreptului de proprietate). În acest caz, scopul evaluării este:

- o să ajute potențialii cumpărători la luarea deciziilor de a oferi prețuri de cumpărare;
- o să ajute potențialii vânzători în stabilirea unor prețuri de vânzare acceptabile;
- o să stabilească o bază pentru schimbul de proprietăți imobiliare;
- o să determine cuantumul chiriei, etc.

Baza de evaluare este dată de **tipul de valoare**. Scopul evaluării definește **tipul de valoare**. **Tipul de valoare adecvată conform scopului evaluării este „valoarea de piață”.**

II.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE:

Proprietatea imobiliară subiect, este reprezentată de:

- PROPRIETATE REZIDENȚIALĂ formată din:
 - BLOC DE LOCUINȚE format din 2 apartamente și dependințe, cu arie construită la sol $A_c = 44,17m^2$, arie desfășurată $A_d = 88,25m^2$, PIF-1994, cu regim de înălțime S + P + 1E, structură de rezistență fundații beton armat directe sub ziduri, structură portară cărămidă, acoperiș așternut lemn cu frontoane și lucarne;
- Proprietatea imobiliară expusă mai sus, se află în proprietatea UAT Drânceni, conform:
 - LISTA DE INVENTARIERE 10.12.2014;
 - PLANURI CONSTRUCȚIE (vezi Anexe).

Deci, la data evaluării, proprietarul deține dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare (clădire), aceasta nefiind grevată de sarcini, conform celor declarate de proprietar și a actelor de proprietate existente în contabilitate și puse la dispoziție.

Dreptul de proprietate deplin se evaluează în prezentul Raport de Evaluare.

Proprietatea este evaluată în ipoteza în care aceasta este liberă de sarcini.

Dreptul asupra proprietății imobiliare – STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR - SEV 230

Proprietatea imobiliară ocupată de proprietar

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

II.5. TIPUL VALORII, DATA EVALUĂRII, MONEDA VALORII DEFINITE, MODALITĂȚI DE PLATĂ.

❖ Tipul de valoare estimată pentru proprietatea în cauză este „valoarea de piață”, care conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2016 (cu aplicabilitate 07.2016), are următoarea definiție:

Valoarea de piață (Market Value) – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

- ❖ Inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator, în prezența clientului.
- ❖ Inspecția proprietății s-a făcut în data de 17.03.2017, iar estimarea valorii s-a făcut în data de 17.03.2017.
- ❖ Raportul de Evaluare a fost elaborat și redactat la data de 20.03.2017, într-un timp relativ scurt pentru ca informația să nu-și piardă valabilitatea.
- ❖ Valoarea este raportată în lei – RON în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază sume în valută, s-a folosit cursul valutar anunțat de BNR, valabil la 17.03.2017, respectiv 1€ = 4,5654 lei; 1\$ = 4,2396 lei.

II.6. DOCUMENTAREA NECESARĂ. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.

- **Documentarea necesară întocmirii raportului de evaluare, are drept scop:**
 - colectarea actelor de proprietate a proprietății subiect;
 - inspecția proprietății și compararea celor observate cu datele din acte;
 - observarea vecinătăților, analiza zonei/arealului;
 - inspecția/analiza comparabilelor, etc.
- **Natura și sursa informațiilor utilizate:**
 - standardele de evaluare a bunurilor, ed. 2016;
 - date din arhiva personală a evaluatorului;
 - date din documentele de proprietate;
 - date din planuri construcție;
 - informații proprietar/vecini;
 - informații proprietari comparabile;
 - tranzacții din arealul analizat sau zone echivalente;
 - informații șefi de agenții imobiliare, colegi experți evaluatori, lichidatori, executori judecătorești, vânzători/cumpărători, etc.;
 - informații din primăria Drânceni (urbanism, taxe locale);
 - informații mass media, internet, etc.

II.7. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.

- **Ipoteze** – principalele ipoteze de care s-a ținut cont în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:
 - dreptul de proprietate este considerat valabil, în baza actelor puse la dispoziție de proprietar;
 - aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client/beneficiar, acestea fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
 - evaluatorul nu are cunoștință de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării;
 - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, ipotece, gajuri sau datorii, deoarece nu s-a specificat altfel;
 - se presupune o exploatare responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
 - se consideră că informațiile și documentele furnizate de proprietar sunt autentice și corecte;
 - se presupune că proprietatea evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător în afara cazurilor luate în considerare în raport; de asemenea, proprietatea este conformă cu toate reglementările restricțiile urbanistice și are toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități;
 - se presupune că nu există niciun fel de contaminații ale solului și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea;
 - suprafețele luate în calcul corespund schițelor puse la dispoziție de proprietar și documentelor furnizate evaluatorului;
 - se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații, iar obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare cad în sarcina clientului;
 - informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
 - se consideră că utilizarea terenului în cauză corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți în afara celor descrise în raport;
 - previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- **Ipoteze speciale** – acest raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze speciale:
 - destinația și scopul prezentului Raport de evaluare au caracter confidențial, utilizarea lui fiind permisă numai clientului și beneficiarului;
 - potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu poate fi solicitat să depună mărturie în instanță, decât dacă s-au făcut aranjamente anterioare datei Raportului de Evaluare;
 - previziunile sau estimările conținute în prezentul raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt, acestea putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare ale pieței și de o economie instabilă;
 - valoarea totală a chiriei are la bază ariile din schițele puse la dispoziție de proprietar, având în vedere că proprietatea prezintă doc. cadastrală.

II.8. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.

- ✓ Destinația și scopul prezentului Raport de evaluare au caracter confidențial, utilizarea lui fiind permisă numai clientului beneficiarului;
- ✓ Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia, nu dă dreptul de a-l face public;
- ✓ Datele, informațiile și conținutul prezentului Raport de Evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau totalitate și nu vor putea fi transmise sau redactate în presă sau alte publicații, fără acordul scris și prealabil al societății evaluare S.C. EVALGRUP S.R.L. – Huși;
- ✓ Drept de autor © martie 2017 S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși. Toate drepturile rezervate.

II.9. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE ANEVAR

S.C. EVALGRUP S.R.L. respectă cerințele referitoare la:

- modul de întocmire a rapoartelor conform standardelor ANEVAR, în vigoare;
- modul de funcționare a societății conform Ordonanța nr. 24/2011;
- regulamentele de ordine interioară;
- pregătirea continuă a personalului implicat în evaluare;
- asigurarea profesională, etc;

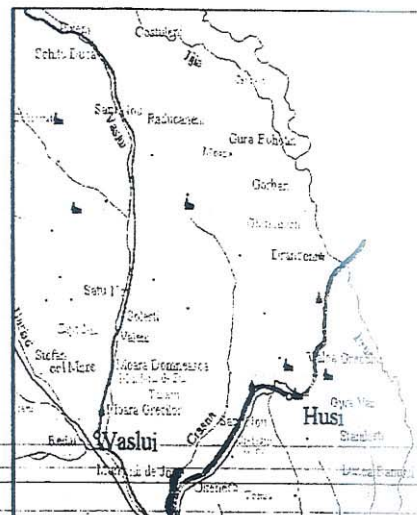
III.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, SAT, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE.

► Zona în care este localizată această proprietate imobiliară este o zonă preponderent rezidențial rurală, cu o dinamică crescătoare a vânzărilor de prop. rezidențiale.

Conform PUG și PUZ proprietatea se află în intravilanul localității Ghermănești, centru de comună.

Zona se remarcă prin:

- localizare bună în zona median sudică a localității;
- tendință favorabilă de dezvoltare a proprietăților rezidențiale;
- activitate mică în privința construcțiilor noi;
- procent mic de teren liber constructibil;
- nivel relativ scăzut al impozitelor pe proprietăți;
- rata înaltă a utilizării forței de muncă și nivel scăzut al salariilor;
- în zona jud. Vaslui rata șomajului este mare, peste media pe țară;
- transport public (microbuze);
- parcare pe amplasamentele existente;
- trafic auto mediu;
- trafic pietonal mediu;
- distanță mică față de transportul feroviar – 28km ;
- distanță mică față de Vama Albița, cca. 8km.



► Drânceni este o comună în județul Vaslui, Moldova, România, formată din satele Albița, Băile Drânceni, Drânceni, Ghermănești (reședința), Râșești și Șopârleni.

Așezare geografică: situată pe DN 28 (E581), la 70km de mun. Vaslui și la 25km față de mun. Huși.

Unitatea administrativ teritorială Drânceni, este situată în partea de Nord-Est a județului Vaslui, la 24 km Nord de municipiul Huși și se învecinează astfel:

- la Nord cu teritoriile comunelor Gorban și Cozmești din județul Iași;
- la Est hotarul este realizat de Râul Prut cu Republica Moldova;
- la Sud cu teritoriile comunelor Duda-Epurenii și Stănilești;
- la Vest cu teritoriile comunelor Arsura și Duda-Epurenii.

Comuna Drânceni ocupă o suprafață de 6.316 ha, din care agricol 5.286 ha.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Drânceni se ridică la 3.973 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.723 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (96,83%). Pentru 3,1% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,27%). Pentru 3,07% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Activități specifice zonei: Agricultură, Zootehnie.

Activități economice principale: Prelucrarea laptelui și a cărnii, Prelucrarea strugurilor, Activități de morărit, Activități de producție - confecții, Prestări servicii, Comerț.



► Zona în care se află proprietatea rezidențială este o zonă rurală, în partea median sudică a localității. Localitatea Ghermănești este situată pe drumul județean DJ284, pe relația Drânceni – Arsura. Satul Ghermănești este situat, din punct de vedere geografic, depresiunea Huși, subdiviziunea câmpii deluroase, în nord estul jud. Vaslui. Poziția geografic-matematică a localității Ghermănești este la intersecția paralelei 46°49' latitudine nordică cu meridianul 28°45' longitudine estică (după Greenwich).

Zona este formată în majoritate din case/vile vechi cu regim P și P+1, dar și spații comerciale.

Zona proprietății analizate are rețea stradală asfaltată cu o bandă pe sens, facilități stradale rețea apă/canal, energie electrică, intern și telefonie.

Arteră stradală principală/acces – DJ284 (0m).

Instituții de stat – Primăria (1.000m).

Spații comerciale/servicii – bănci, poștă, spații comerciale, biserică, școală/grădiniță (800m).

► Locația proprietății este în satul Ghermănești, com. Drânceni, jud. Vaslui, în partea median sudică a localității.

III.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.

● Proprietatea imobiliară de tip rezidențial, este formată dintr-un bloc de locuințe cu 2 apartamente în proprietatea CL primă Drânceni, proprietate neintabulată.

Imobil dobândit prin construire, în administrarea CL Drânceni.

Dreptul de proprietate asupra clădirii este drept deplin, valabil și tranzacționabil, fără sarcini.

III.3. DESCRIEREA TERENULUI.

■ Proprietate rezidențială

- Locație:
 - sat Ghermănești, com. Drânceni, jud. Vaslui;
 - plan de încadrare în zonă: necunoscut,
- Destinație/utilizare:
 - CC (curți, construcții), proprietate asupra terenului este drept deplin al CL Drânceni,
- Tip zonă:
 - rurală, predomină locuințe unifamiliale, case vechi, vile, cu regim P și P+1E;
 - intravilan sat reședință de comună – zonă rezidențială,
- Caracteristici fizice:
 - suprafața totală St = necunoscut;
 - formă – neregulată;
 - deschidere/acces la DJ 284 latura vestică;
 - raport deschidere/adâncime – cca. 1/2 ;
 - altitudine medie – 56m,
- Topografie:
 - pantă ușoară (NE-SV), nu prezintă alunecări, prăbușiri sau alte fenomene fizico-geologice, bine fundat și cu un expozeu către soare f. bun;
 - zona teritorială seismică C, de grad 8, cu coeficient de seismicitate $K_s = 0,20$, $T_c = 1,0s$,
- Facilități stradale:
 - apă/canal sistem public – la gard/fără canal;
 - electricitate – pe ampl.;
 - gaze naturale – nu;
 - telefonie – la gard;
 - drum acces – principal, modernizat asfalt,
- Poluare:
 - nu este cazul,
- Teren excedentar:
 - nu este cazul,
- Vecini:
 - N-prop. rezidențială;
 - E-teren CL Drânceni;
 - S-teren CL Drânceni;
 - V-DJ284.
- Indicatori urbanistici – necunoscut.

III.4. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR.

► Sat Ghermănești, com. Drânceni, jud. Vaslui.

■ BLOC LOCUINȚE 2 APARTAMENTE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	APARTAMENT 3 CAMERE			
Adresa	Sat Ghermănești, com. Drânceni, jud. Vaslui.			
Tipul clădirii – regim înălțime	Rezidențială – S+P+IE			
Anul P.I.F.	1994			
Utilizarea clădirii (inițială)	Rezidențial			
Utilizarea clădirii (actuală)	Rezidențial			
Modul de utilizare al clădirii	Bună – mediu normal			
Nr. cadastral teren / CF	- / -			
Nr. corp clădire/construcție	-			
Durata de viață econ. / Vârsta cr. (ani)	40+60 / 23			
Data ultimei reparații	Lî	Rc	Rk	Dot. uit.
Observații	Stare bună			

2. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. nivele:	Arie construită A _c (m ²)	Arie utilă A _u (m ²)	Înălțime nivel I _{alt} (m)
P	44,17	-	2,50
IE	44,08	-	2,50
TOTAL	Ad = 88,25	Au = -	H = 5,00

3. DESCRIERE

1. Structura de rezistență	
fundajii	continue, beton armat sub ziduri
structura de rezistență	pereți portanți
acoperiș	asterială lemn brad-două ape
scări interioare/exteroare	beton armat
terase	-
planșeu	beton armat
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	zidărie cărămidă plină
închideri perimetrice	zidărie cărămidă plină
învelitoare	tablă zincată
3. Finisaje	
exteroare	bună – tencuieți, zugrăveli
interioare	bună - tencuieți, zugrăveli
tâmplărie exterior	lemn+PVC
tâmplărie interior	lemn cu geam mat clar
pardoseli	parchet lamelar+ciment schivis
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	da
electrice de forță	-
încălzire / condiționare aer	sobe teracotă / -
sanitare	da
alimentare cu apă și canalizare	limentare apă/fosă septică
comunicații	-

III.5. IDENTIFICAREA COMPONENTELOR NON-IMOBILIARE.

Modul de tratare a accesoriilor - Componentele non- imobiliare ale valorii includ bunuri mobile (echipamente și instalații), activ corporale și alte elemente ce nu constituie proprietate imobiliară, dar care sunt atașate acestora și sunt incluse atât în prețul de vânzare al proprietăților comparabile cât și în dreptul de proprietate care este evaluat. Valoarea rezultată din comparația directă reprezintă at valoarea proprietății imobiliare cât și valoarea de exploatare.

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

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

III.6. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT.

Piața imobiliară specifică este conformă tipului utilizării, respectiv rurală pe care activează agenți/clienți din municipiu, județ, țară din străinătate. La data prezentei evaluări piața imobiliară a spațiilor rezidențiale, se află în faza de declin, după o perioadă de stabilitate.

La data prezentului raport se pot concluziona următoarele:

- în localitatea Ghermănești, dar și în arealul rural învecinat, sunt spații rezidențiale oferite pe piața imobiliară;
- există puține tranzacții efectuate pe piața imobiliară;
- piața imobiliară a spațiilor rezidențiale este dominată de activități de modernizare, dar și de demolare/desființare de p amplasamente a construcțiilor vechi și construirea unor noi, moderne;
- majoritatea proprietarilor acționează pentru repararea/modernizarea spațiilor deținute și mărirea ariilor necesare;
- tendința generală a proprietarilor este de păstrare a spațiilor rezidențiale;
- gradul de ocupare cu construcții a terenului este de cca. 50%.

În zona localității Ghermănești, zonă unde se află și proprietatea evaluată, dinamica vânzărilor spațiilor rezidențiale a cunoscut un ascendent în perioada anilor 1995-2005, ascendent produs ca urmare a migrării populației spre mediul urban sau în străinătate.

Oferta se menține ca urmare a vânzărilor anterioare, iar cererea din anul 2010 și până în prezent are un curs descendent, ca urmare a crizei economico financiare și frânarea creditării.

Apreciem că în viitorii ani, tendința cererii va rămâne mică.

- ❖ Proprietatea BLOC CU 2 APARTAMENTE, se află într-o zonă preponderant rural rezidențială formată din case/vile c regim P și P+1, dar și spații comerciale. Zona preponderent rezidențială la care ne referim, este situată în partea medie sudică a intravilanului satului Ghermănești, cu acces direct la DJ 284.

III.7. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE.

Pe sit-ul primăriei Drânceni nu regăsim date privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2017.

PARTEA PATRA ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza de piață reprezintă un proces de identificare și de studiere a pieței unui anumit bun economic sau a unui serviciu și o bază pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți. Analiza de piață este un proces de examinare a cererii și ofertei tipul de proprietate și aria de piață geografică pt. acel tip de proprietate.

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor clădirilor.

Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Definim piața imobiliară ca fiind un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Aria de piață, reprezintă delimitarea, din punct de vedere geografic sau al localizării, a pieței pentru o anumită categorie proprietăți imobiliare, și anume, zona în care proprietăți imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietăți imobiliare subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.

O zonă este un tip de arie de piață caracterizată printr-o utilizare omogenă a terenului.

Valoarea de piață a unei proprietăți este determinată în mare măsură de poziția competitivă a acesteia pe piața proprie.

Ciclul de viață al unei arii de piață, este dat de propria sa dinamică și parcurge patru stadii:

1. **Creșterea** – perioada în care vecinătatea câștigă încrederea și acceptarea publică;
2. **Stabilitatea** – perioada de echilibru, fără pierderi/câștiguri substanțiale;
3. **Declinul** – o perioadă de diminuare a cererii;
4. **Revitalizarea** – o perioadă de reînnoire, modernizare și creștere a cererii.

Factorii care influențează valoarea sunt importanți în analiza ariei de piață. Aceștia sunt:

- factori sociali;
- factori economici;
- factori administrativi (reglementări și restricții ale statului);
- factori de mediu înconjurător;
- obligații de mediu.

IV.1. ANALIZA CERERII.

Cererea, reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se concentrează pe identificarea potențialilor utilizatori ai proprietății respective. Analiza cererii, în cazul piețelor rezidențiale, investighează mai ales gospodăriile din aria de piață a proprietății subiect.

Factori importanți în analiza cererii de piață rezidențială:

- populația din aria de piață, mărimea și numărul gospodăriilor, compoziția și distribuția pe vârste, etc;
- venitul mediu și median;
- angajatori principali, tipuri de activități și rata șomajului;
- procentajul de proprietari și chiriași;
- informații financiare;
- planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului;
- factori ce afectează atractivitatea fizică a cartierului;
- sistemul local de impozitare și administrația;
- disponibilitatea facilităților și serviciilor comunitare.

IV.2. ANALIZA OFERTEI.

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analizarea ofertei, evaluatorul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților care intră în competiție directă cu proprietatea subiect.

Factorii studiați în vederea analizei ofertei proprietăților competitive:

- cantitatea și calitatea prop. competitive de pe piață;
- numărul construcțiilor noi, proiecte autorizate și în curs de construire;
- prețul și disponibilitatea terenului liber;
- costurile de construire și dezvoltare;
- proprietățile oferite pe piață;
- ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași;
- cauzele și numărul de prop. neocupate;
- conversia spre utilizări alternative;
- disponibilitatea de credite și finanțări pt. construcții;
- reglementări legale, reglementări constructive, etc.

IV.3. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.

Pe termen scurt, oferta de prop. imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt în funcție de cerere, drept pt. care piața se caracterizează prin dezechilibru.

Tendințe în activitatea pieței:

- **echilibrul pieței** – echilibru teoretic spre care tind cererea și oferta de prop. imobiliare pe termen lung-un echilibru care este rareori atins;
 - echilibrul creat în orice moment dat de interacțiunea dintre participanții pe piață,
- **dezechilibrul pieței** – o caracteristică generală a piețelor imobiliare pe termen scurt, în care cererea/oferta nu se află în echilibru. Activitatea piețelor imobiliare se desfășoară în diferite moduri și anume:
 - **piață activă** – o piață caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor;
 - **piață în declin** – o piață în care scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor;
 - **piață a cumpărătorului** – o piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj; există atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau unui număr redus de cumpărători potențiali;
 - **piață a vânzătorului** – o piață activă, în care vânzătorii de proprietăți disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă; o piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețurile predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori;
 - **piață puternică** – o piață care reflectă fie o cerere mare și creșterea nivelurilor prețurilor, fie un volum mare de tranzacții;
 - **piață anemică** – o piață caracterizată de o cerere scăzută și de scăderea nivelurilor prețurilor; numită și piață mică.

❖ CONCLUZII

La nivelul com. Drânceni, la data prezentului raport, în cazul segmentului rezidențial case/vile noi sau vechi, nu se poate vorbi o piață imobiliară funcțională. Este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții și acestea vecoroborat cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile. Din informațiile deținute de către evaluator piața imobiliară este cu tendință de scădere pe fondul unei crize de finanțare imobiliară. Pentru spațiile de acest tip, rentabilitatea (potențialul de închiriere, coroborat cu costurile de menținere) este definitorie în formarea prețurilor de piață. Datorită amplasării proprietății analizate și evaluate, într-o zonă rezidențial/rurală, acestea pot prezenta interes pentru segmentul rezidențial. Odată blocajul înregistrat de întreaga piață imobiliară și piața acestor proprietăți a intrat în blocaj, așteptările pentru o relansare sînt condiționate de reluarea finanțărilor. La nivelul localității Ghermănești, dar și la nivelul jud. Vaslui, volumul tranzacțiilor este redus, practic din informațiile de pe piață rezultând că eventualele tranzacții încheiate sunt tranzacții de conjunctură, nerelevante la acest moment pentru piață. Avem de a face cu o piață a cumpărătorului. Se estimează că perioada de vandabilitate (expunerea pe piață) va fi mare pt. proprietatea Apartament 3 cam. și depindește.

DEFINIȚIA CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Conceptul de **CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)** este un concept de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă și conform Standardelor ANEVAR, ed. 2016, are următoarea definiție:

„**Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use)**” – Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.

Pentru ca o utilizare să fie cea mai bună, aceasta trebuie să fie probabilă rezonabil și să fie maxim productivă.

Definiția *Dicționarului* prezintă șase elemente în studiul CMBU, atât pt. teren sau amplasament liber, cât și pt. proprietate construită:

1. probabilă rezonabil;
2. permisibilă legal;
3. fizic posibilă;
4. fundamentată adecvat;
5. fezabilă financiar;
6. maxim productivă.

Numerele 1. și 4. Sunt principii care stau la baza analizelor CMBU. Acestea au un rol decisiv în determinarea și susținerea CMBU unei proprietăți. Sub „umbrela” acestor concepte, cerințele lor sunt satisfăcute dacă utilizarea întrunește toate cele patru teste formale. Numerele 2., 3., 5. și 6. Sunt testele sau criteriile de testare în vederea determinării CMBU.

Obiectivul analizei CMBU este identificarea celor trei caracteristici ale unei proprietăți, subiect al estimării valorii de piață:

- utilizarea fizică;
- perioada de timp a utilizării;
- participanții de pe piață asociați acelei utilizări – utilizatorii și cumpărătorii cei mai probabili.

TEST:	UTILIZAREA ANALIZATĂ: Adăpost muncitori + Anexe	
Permisivitate legală	Legislația administrativ-teritorială, restricții publice și private, conform PUG, PUZ, PUD, RGU, CU, normative de construcții, vecinătăți.	Nu se identifică constrângeri de natură legală care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării. <i>Este permisă legal.</i>
Posibilitate fizică	Caracteristicile fizice, topografia, subsolul, utilitățile, accesul, riscurile de dezastru ale zonei, vecinătățile amplasamentului.	Nu se identifică constrângeri impuse de caracteristici fizice asupra regimul tehnic permis al dezvoltării. <i>Este fizic posibilă.</i>
Fezabilitate financiară	Construcție de case unifamiliale cu regim P și P+1, fără dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei familii, în zonă rurală.	Activitatea pieței în zona analizată indică faptul că utilizarea proprietății <i>este fezabilă financiar.</i>
Productivitate maximă	Utilizarea actuală a proprietății care conduce la cea mai mare valoare a terenului.	Există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă și care conduce la o <i>valoare maximă</i> a proprietății.
Concluziile analizei CMBU	<ul style="list-style-type: none"> - CMBU este cea actuală – locuință unifamilială tip apartament în mediul rural; - utilizarea poate fi realizată într-un timp scurt și se poate menține pe termen lung; - utilizatori – potențiali specialiști (personal învățământ, cadre medicale, etc.); cumpărătorul probabil-utilizatorul final (persoane sau familii ce doresc să-și cumpere o locuință). 	

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ – ANALIZA COMPARAȚIILOR RELATIVE

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

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

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ed. 2016, există trei tipuri de abordări posibile:

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

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

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

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ – Analiza comparațiilor relative

Estimarea valorii prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al cărui preț se cunoaște.

Prețurile de vânzare ale proprietăților comparabile reflectă o serie de factori care influențează mai mult sau mai puțin valoarea proprietății subiect; pt. a determina influența relativă a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative și tehnici calitative.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit în funcție de tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Dacă nu există suficiente date pt. argumentarea unor ajustări cantitative, evaluatorul investighează relațiile calitative.

Pentru a aplica tehnica calitativă – *Analiza comparațiilor relative*, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă au caracteristici inferioare, superioare sau similare, față de proprietatea evaluată.

Această analiză constă în studiul relațiilor indicate de datele de piață, fără a recurge la cuantificări. Această tehnică reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual.

Analiza comparațiilor relative a vânzărilor/ofertelor se înscrie în categoria tehnicilor calitative.

Comparabilele trebuie să aibă CMBU similară proprietății subiect.

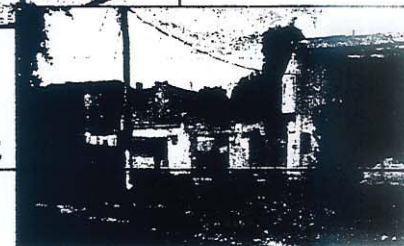
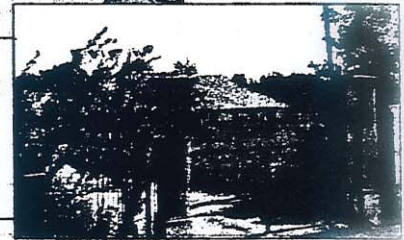
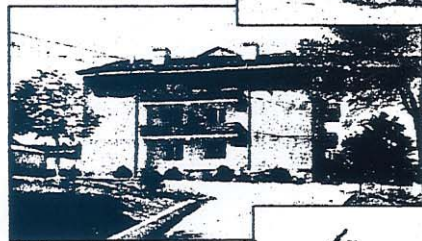
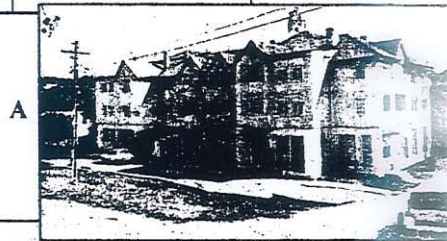
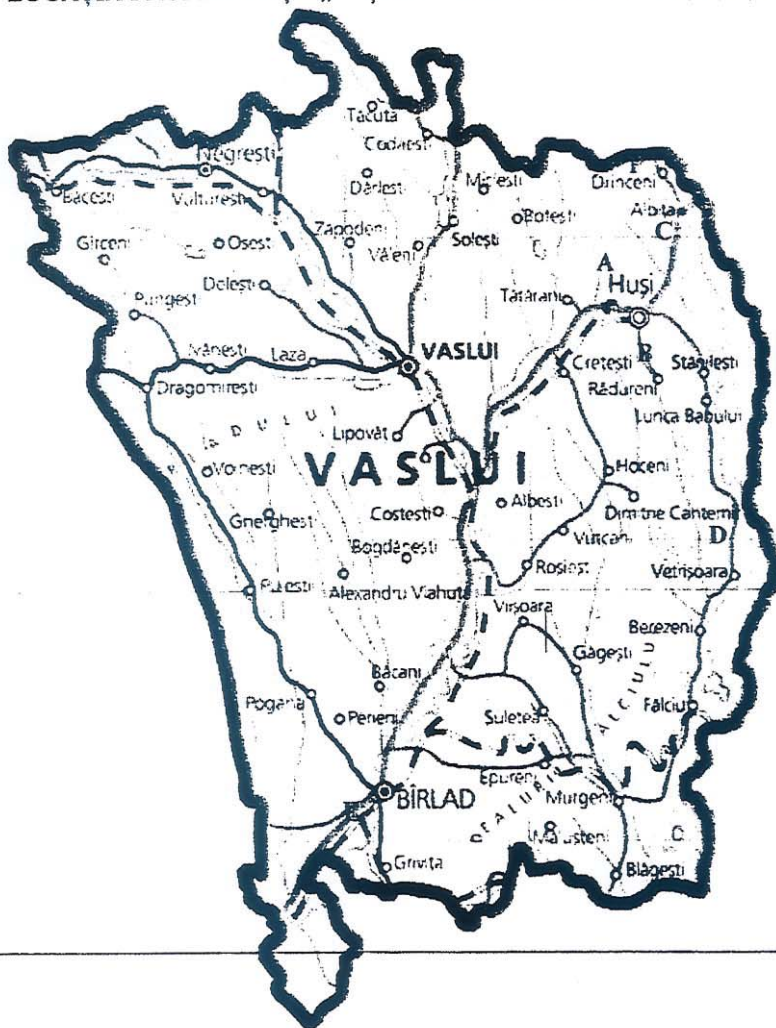
Dacă numărul de comparabile este insuficient (min. 3-5), aplicabilitatea metodei este limitată.

Din datele de piață disponibile, pentru analiză au fost selectate ca fiind asemănătoare, cinci proprietăți, ce au aceeași utilizare (CMBU), cu amplasamente rurale, cu locație sate centre de comună sau artere rutiere importante.

Se apreciază/stabilește dacă caracteristicile acestora sunt inferioare, similare sau superioare cu cele ale proprietății subiect.

Nr. crt.	Date și caracteristici:	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
1.	Data evaluării	03.2017	03.2017	03.2017	03.2017	03.2017
2.	Vânzător	pi	pi	pi	pi	pi
3.	Chirie (lei/m ² /lună)	4,50	4,30	2,10	3,00	2,50
4.	Concesii	sub piață	sub piață	sub piață	sub piață	sub piață
5.	Comparabilă	Ap. 2 cam., 3 cam.	Ap. 2 cam.	Ap. 2 cam.	Ap. 2 cam.	Ap. 2 cam.
6.	Drept de proprietate transmis	deplin (exclusiv teren)	deplin (exclusiv teren)	deplin (exclusiv teren)	deplin (exclusiv teren)	deplin (exclusiv teren)
7.	Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață	la piață
8.	Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent	independent
9.	Condiții de piață	03.2017	03.2017	03.2017	03.2017	03.2017
10.	Localizare, rang localitate, zona de urbanism, drum acces	Epureni, com. Duda Epureni, IV, A-centru de comună, DJ284	Pădureni, com. Pădureni, IV, A-centru de comună, DJ244C	Rișești, com. Drinceni, V, A-sat component, DN24B	Vetrișoaia, com. Vetrișoaia, IV, A-centru de comună, DJ244N	Tutova, com. Tutova IV, A-centru de comună, DN24B
11.	Sistem constructiv	zidărie portantă cărămidă	zidărie portantă cărămidă	zidărie portantă cărămidă	zidărie portantă cărămidă	zidărie portantă cărămidă
12.	Arie construită (m ²)	43, 53	42	38	42	38
13.	PIF, regim H	'93, P+2	'80, P+2	'70, P+1	'80, P+2	'70, P+1
14.	Stare tehnică	bună	bună	medie	bună	bună
15.	Compartimentări	decomandat, semidecomandat	decomandat, semidecomandat	semidecomandat	decomandat, semidecomandat	semidecomandat, nedecomandat
16.	Componente non- imobiliare,	sobe teracotă	sobe teracotă	sobe teracotă	sobe teracotă	sobe teracotă
17.	Utilitate funcțională	bună	bună	medie	bună	satisfăcător
18.	Informații comparabile (acte, adresă site, etc.)	informații telefonice și terți	informații telefonice și terți	informații telefonice și terți	informații telefonice și terți	informații telefonice și terți
19.	Informații suplimentare și corecții anunț	primărie	primărie, terți	primărie, terți	primărie	proprietar, primărie

LOCAȚIA PROPRIETĂȚII „P” ȘI A COMPARABILELOR A, B, C, D și E:



		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Chirie (lei/m ² /lună)	?	4,50 lei	4,30	2,10	3,00	2,50
Arie constr. (m ²)	44	43, 53	42	38	42	38
Drept de prop. transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Comparabilitate	-	similară	similară	similară	similară	similară
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață	la piață	la piață
Comparabilitate	-	similară	similară	similară	similară	similară
Condiții de vânzare	-	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Comparabilitate	-	similară	similară	similară	similară	similară
Condițiile pieței	curente	curente	curente	curente	curente	curente
Comparabilitate	-	similară	similară	similară	similară	similară
Restricții legale	conform PUG, PUZ	conform PUG, PUZ	conform PUG, PUZ	conform PUG, PUZ	conform PUG, PUZ	conform PUG, PUZ
Comparabilitate	-	similară	similară	inferioară	inferioară	similară
Localizare, rang localitate, zona de urbanism, drum acces	Ghermănești, com. Drânceni, IV, A-sat component, DJ248	Epureni, com. Duda Epureni, IV, A-centru de comună, DJ284	Pădureni, com. Pădureni, IV, A-centru de comună, DJ244C	Rîșești, com. Drînceni, V, A-sat component, DN24B	Vetrișoia, com. Vetrișoia, IV, A-centru de comună, DJ244N	Tutova, com. Tutova, IV, A-centru de comună, DN24B
Comparabilitate	-	inferioară	inferioară	inferioară	inferioară	similară
Sistem constructiv	zidărie portantă cărămidă	zidărie portantă cărămidă	zidărie portantă cărămidă	zidărie portantă cărămidă	zidărie portantă cărămidă	zidărie portantă cărămidă
Comparabilitate	-	similară	similară	similară	similară	similară
PIF, regim H	1994, P+1	'80, P+2	'80, P+2	'70, P+1	'80, P+2	'70, P+1
Comparabilitate	-	superioară	superioară	similară	superioară	similară
Stare tehnică	medie	bună	bună	medie	bună	bună
Comparabilitate	-	superioară	superioară	similară	superioară	superioară
Compartimentări	decomandat	decomandat, semidecomandat	decomandat, semidecomandat	semidecomandat	decomandat, semidecomandat	semidecomandat, nedecomandat
Comparabilitate	-	superioară	superioară	inferioară	superioară	similară
Utilitate funcțională	satisfăcător	bună	bună	medie	bună	satisfăcător
Comparabilitate	-	superioară	superioară	superioară	superioară	similară
Comparabilitate totală		superioară	superioară	inferioară	superioară	superioară

Analiza rezultatelor se face prin tehnica „analiza clasamentului”.

Proprietatea	Preț (lei/m ² /lună)	Comparabilitate totală
A	4,50	superioară
Proprietatea subiect	-	-
B	4,30	inferioară
D	3,00	inferioară
C	2,10	inferioară

Încadrarea valorii proprietății subiect este între prop. comparabilă A și B.

Tranzacția A este proprietatea (bloc de locuințe) cea mai asemănătoare cu prop. subiect ca și locație, amplasament, caracteristici fizice, stare, utilități, etc. Se concluzionează că chiria de piață a prop. subiect este de 4,50 lei/m²/lună apartament.

Valoarea de piață a chiriei proprietății analizate și evaluate, este dat de chiria comparabilei A și anume 1 m²/lună ≈ 4,50 lei.

VALOARE CHIRIE - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ:

≈ 4,50 lei/m²/lună

PARTICULARITĂȚI ÎN ANALIZA REALITĂȚII ÎN CADRUL METODEI DE DETERMINAREA VALORII

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

Pentru pregătirea reconcilierii, evaluatorul:

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

Principiile reconcilierii:

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

Criteriile de reconciliere:

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

Estimarea valorii finale:

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

RECONCILIAREA VALORILOR:

ABORDAREA PRIN:	PIAȚĂ	COST	VENIT
BLOC LOCUINȚE CU 2 APARTAMENTE			
Adecvarea	Adecvată	Neadecvată	Neadecvată
Precizia	Sunt date. Se identifică chirii în arealul analizat sau zone echivalente. Valoarea estimată se înscrie în plaja de tranzacții mai vechi/recente efectuate pe segmentul de piață analizat, pt. zona studiată. Informațiile vechi/prezente din piață și percepțiile eval., fac ca valoarea aleasă pt. prop. subiect să fie dată de ab. prin piață.	-	-
Cantitatea de informații	Suficiente (date din piață)	-	-
Valoare punctuală - lei	4,50	-	-

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, **valoarea de piață** a proprietăților imobiliare analizate și evaluate, este dată de **abordarea prin piață**, în detrimentul celorlalte abordări, deoarece valoarea obținută prin piață a avut la bază o cantitate și calitate de informații mai mare, respectiv mai sigură din piață. Credibilitatea informațiilor avute la dispoziție și colaborarea pe care ar avut-o cu proprietarul subiectului, comparabilelor, lichidatori, șefi de agenții imobiliare, colegi experți evaluatori, etc., au contribuit la siguranța informațiilor culese de pe piața imobiliară rezidențială, în zona analizată.

17.03.2017

Expert evaluator: EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTI



Chirii apartamente în bloc de locuințe din jud. Vaslui, în mediul rural

Comparabila A

Bloc cu apartamente de locuit, situat în centrul localității Epureni, centru de comuna Duda-Epureni.

Comparabila B

Bloc cu apartamente de locuit, situat în centrul localității Pădureni, centru de comuna Pădureni.

Comparabila C

Bloc cu apartamente de locuit, situat în extravilanul localității Rîșești, sat component comuna Ghermănești.

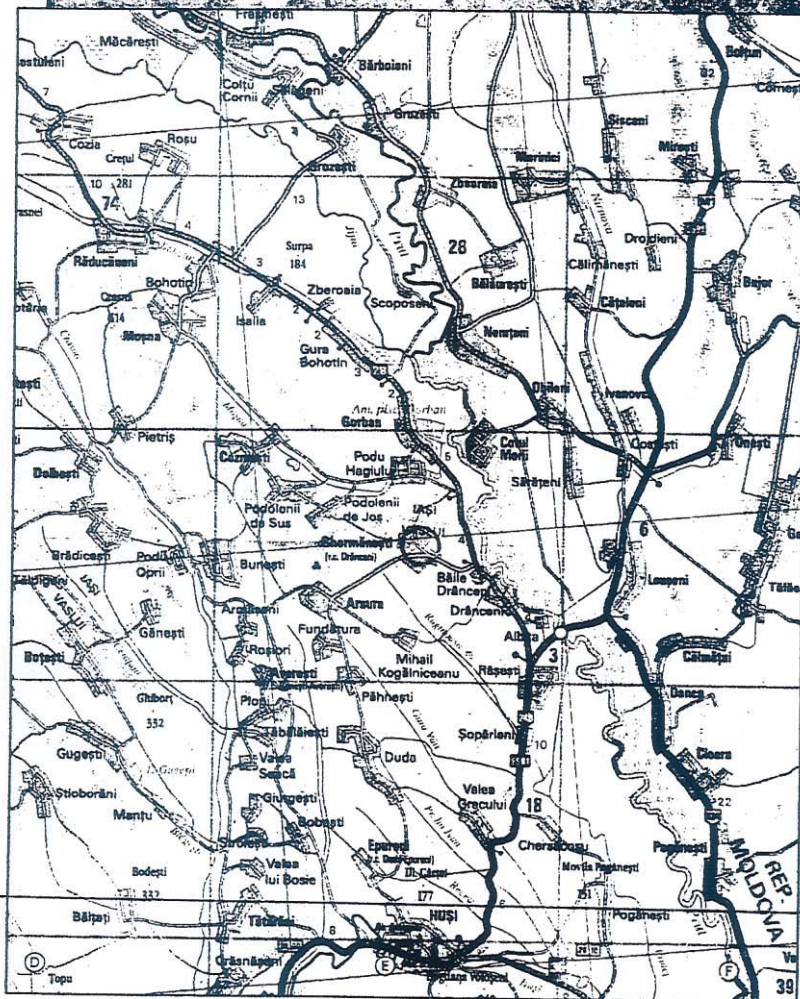
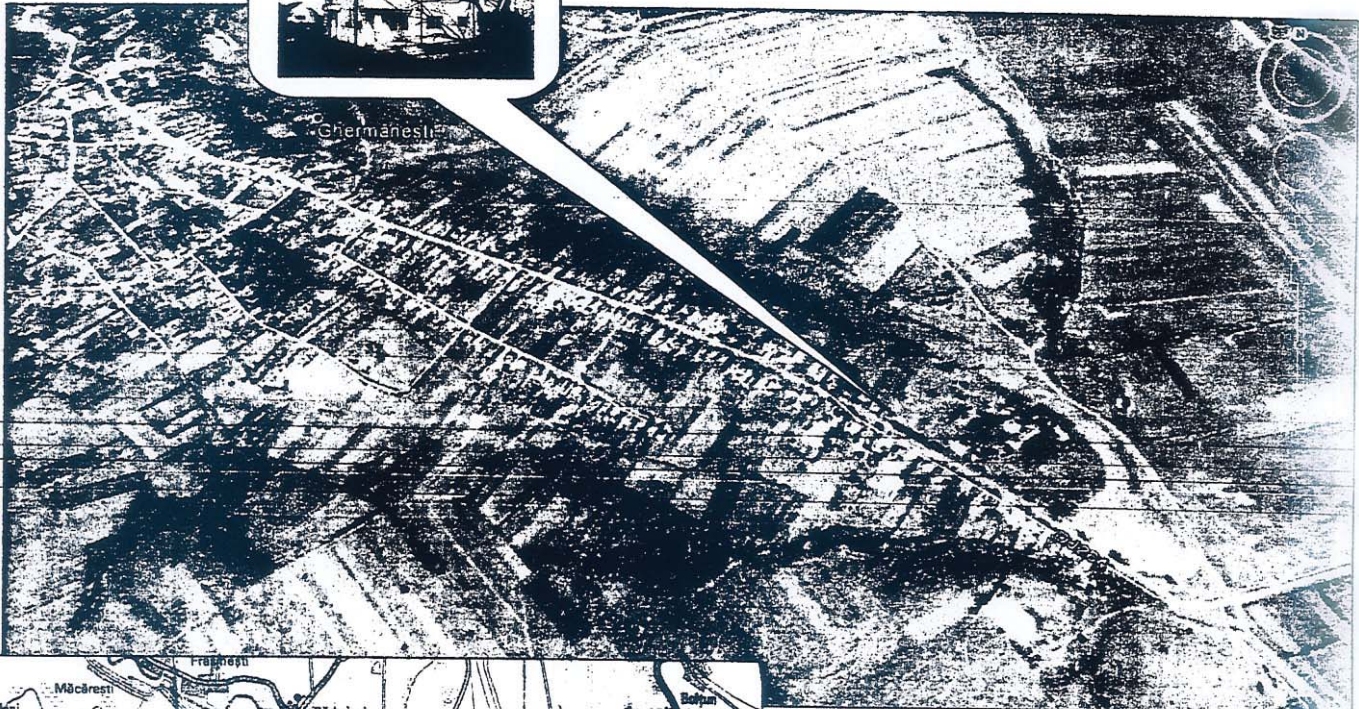
Comparabila D

Bloc cu apartamente de locuit, situat în centrul localității Vetrișoia, centru de comuna Vetrișoia.

Comparabila E

Bloc cu apartamente de locuit, situat în partea median sudică localității Tutova, centru de comuna Tutova.

Locația proprietății:



Locația proprietății la nivelul localității Ghermănești

Prezentare foto imobil:



Prezentare foto exterior- BLOC 2 APARTAMENTE

Acte de identificare client, acte proprietate, documentații, etc.:

