

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea concesiunii prin atribuire directa a terenului in suprafata de teren 1000 mp, situat in intravilanul localitatii Giurcani, comuna Gagesti, judetul Vaslui, proprietate privata a comunei Gagesti, judetul Vaslui, domnului Nedelcu Dan

Avand in vedere :

- cererea domnului Nedelcu Dan inregistrata cu nr.3749 din 20.08.2021 prin care solicita concesiunea suprafetei de teren de 1000mp, in intravilanul localitatii Giuracni, comuna Gagesti, judetul Vaslui, pentru construirea unei locuinte proprietate personala;

- referatul de aprobare al primarului comunei Găgești în calitate de initiator;
- raportul compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei comunei Găgești;
- raportul de avizare al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Găgești ;
- H.C.L.nr.86/28.11.2017 privind însușirea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniului privat al comunei Găgești, judetul Vaslui;

- in baza prevederilor art.13 alin.(1), art.15 lit., c”, art.18 lit.,b” art.22 alin.(1) si art.36 alin.(1) si (2) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;

- în temeiul art. art.129 alin.(2) lit.,c”,alin.(6) lit.,b”, art.139 alin.(3)lit.,g” , art. 196 alin.(1) lit.,a” din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ , cu completările ulterioare

Consiliul local al comunei Gagesti, judetul Vaslui, intrunit in sedinta ordinara :

HOTARASTE:

Art. 1. Se aproba concesiunea terenului in suprafata de teren 1000 mp, lot nr.8A , înscris în CF nr. 72424, sub nr. cad.72424, situat în localitatea Giurcani, proprietate privata a comunei Gagesti, judetul Vaslui, prin atribuire directa, domnului Nedelcu Dan, domiciliat în localitatea Giurcani, comuna Gagesti, judetul Vaslui, în scopul construirii unei locuințe proprietate personală.

Art.2. (1)Redevența concesiunii este de 1043 lei/an , conform Raportului de evaluare nr. nr. 0623/2021, intocmit de expert evaluator autorizat, atestat ANEVAR , ing. Butuc Lucian, ce se contituie in anexa care face parte integranta din prezenta hotarare.

(2)Redeventa stabilita se va indexa anual in raport cu rata inflatiei si va constitui venit la bugetul local.

Art.3. Beneficiarul concesiunii va achita lunar, la Compartimentul impozite si taxe locale, taxa pe teren, calculat conform Hotararii Consiliului Local privind impozitele si taxele locale.

Art.4. Concesionarul are obligatia de a incepe constructia in termen de 1 (unu) an de la data semnarii contractului de concesiune si de finalizare a acesteia in termenul de valabilitate al autorizatiei de construire, in caz contrar contractul de concesiune va fi reziliat de catre concedent.

Art.5. Durata concesiunii este de 49 ani, incepand cu data semnarii contractului de concesiune.

Art.6. Se imputerniceste Primarul comunei Gagesti , sa semneze in numele si pentru Comuna Gagesti contractul de concesiune cu domnul Nedelcu Dan, inclusiv actele

aditionale ale acestuia in conditiile legale cand se impune aceasta situatie in derularea contractului.

Art. 7. -Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

Art.8. Prezenta hotarare poate fi atacata de catre cei interesati la Tribunalul Vaslui- Secția de contencios administrativ, în condițiile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.9. Prevederile prezentei hotarari vor fi duse la îndeplinire de catre Primarul comunei Gagesti, prin intermediul aparatului de specialitate.

Art.10. Prezenta hotărâre se comunică, in termen legal, prin grija secretarului general al comunei, Instituției Prefectului –judetul Vaslui, Primarului comunei Gagesti, Compartimentului Impozite si taxe locale, Compartimentului Registrul agricol, domnului Nedelcu Dan, se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei si publicare pe pagina de internet www.primaria-gagesti-vaslui.ro.

GAGESTI, 14 septembrie 2021

INIȚIATOR,
Primar,
ec. Costică STUPU



Avizat pentru legalitate,
p. Secretarul general al comunei Găgești,
Alina-Maria MANOLE, Consilier principal

GIURCANI

ANEXĂ LA PROIECT DE HOTĂRÂRE

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
Teren intravilan(1000mp)
Intravilan sat Giurcani, LOT 8A
Com. Găgești, jud. Vaslui, NC 72424

"Teren intravilan – 1000 mp"

PROPRIETAR: PRIMĂRIA COMUNEI GĂGEȘTI
CLIENT: PRIMĂRIA COMUNEI GĂGEȘTI
UTILIZATOR: PRIMĂRIA COMUNEI GĂGEȘTI



Data evaluării: **Septembrie 2021**
Nr. inreg. 0623/03.09.2021
Expert Evaluator : **ing. Butuc Lucian**
Membru titular ANEAR, legitimatie nr.18132

Tel: 0753 700 856

Raportul de evaluare nu poate fi copiat, folosit în alte scopuri decât cel declarat și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

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

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

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

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

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

1.2 Identificarea clientului și a orcăror utilizatori desemnați

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

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

1.3 Scopul evaluării

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

1.4 Identificarea activului supus evaluării

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

- TEREN INTRAVILAN SITUAT IN INTRAVILANUL SATULUI GIURCANI, COM. GĂGEȘTI, LOT8A, JUD. VASLUI

1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - scopul evaluării
- Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- documente ce atestă dreptul de proprietate
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară regională, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- date despre prețuri publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

A. Ipoteze

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

- Evaluatorul a examinat terenul și clădirea. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locațiile și limitele parcelelor așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul a avut la dispoziție acte de proprietate ale primăriei. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către proprietar/reprezentantul proprietarului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafeța și limita proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în baza inspecției efectuate de evaluator și a măsurătorilor proprii efectuate asupra construcțiilor. Măsurătorile efectuate sunt doar pentru scopul evaluării și nu țin loc de documentație cadastrală. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Accesul se realizează din drum comunal; se consideră că aceste căi de acces (fiind prevăzute în documentația cadastrală în mod expres cu această destinație) vor fi menținute și după transferul proprietății.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a

1.12 Descrierea raportului

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

1.13 Riscul de garanție

Acesta este reprezentat de apariția unor dificultăți de valorificare a bunului adus în garanție.

Riscuri generale ale pieței definite

În contextul riscurilor generale legate de continuarea tendinței de ușoară scădere a pieței specifice și de limitare a creditării de către instituțiile financiare a unui segment semnificativ din potențialii cumpărători, pentru proprietatea evaluată există un risc diminuat datorat caracteristicilor pieței specifice (terenuri intravilane situate în satele din Jud.Vaslui) și continuării trendului de evoluție în ușoară scădere a preturilor clădirilor de tipul comercial.

Riscuri specifice ale proprietății în caz de vânzare

- Referitor la „**activitatea curentă și tendințele pieței relevante**” – piața relevantă al proprietății evaluate, în stadiul ei actual, este mediu segmentată, dinamică în ușoară creștere
- Referitor la „**cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare**” – până în ultima parte a anului 2008, pentru proprietățile imobiliare similare cu cea evaluată, localizate în aceeași zonă (sau echivalentă), s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta; în prezent, cererea curentă este la un nivel mediu și estimăm că pe termen scurt și mediu ea va urma aceeași tendință.
- Referitor la „**cererea potențială sau probabilă pentru alte utilizări**”, luând în considerare localizarea, precum și solicitările pieței, nu se pot identifica utilizări alternative.
- Referitor la „**vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia**”
- Referitor la „**impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției pe perioada creditului**”, – Riscuri generale ale pieței definite – de mai sus, nu mai există și alte riscuri
- Referitor la „**abordarea valorii a cărei indicație a fost adoptată și gradul de fundamentare al acesteia cu informații de piață**” precizăm că opinia evaluatorului a fost exprimată în baza abordării prin piață, care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată cerințelor finanțatorului și condițiilor actuale ale pieței, bazată pe fapte de piață relevante și suficiente.

Riscuri ce decurg din considerarea ipotezelor speciale

- Nu există

Concluzii

Imobilul evaluat este de natura proprietăților imobiliare formate din teren intravilan și construcție. Din punct de vedere al pretabilității ca și garanție bancară, proprietatea subiect este fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a utilizărilor acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren

În zonă, ca și utilitate, avem curent electric.

2.5 Date privind impozitele și taxele

Evaluatorul analizând zona și piața locală, menționează impozitul și taxele pentru acest tip de proprietate este la nivelul pieței și ca nu există niciun avantaj sau dezavantaj în ceea ce privește taxele și impozitele locale, prin urmare valoarea de piață opinată în cadrul raportului nu este influențată de acestea.

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Proprietatea imobiliară se află în domeniul privat al Primăriei com. Gagești, prin Hotărârea de Consiliul Local nr. 86/28.11.2017

2.7 Concluziile analizei proprietății

Proprietatea analizată este de tip proprietate imobiliară de tip terenuri libere. Este situată într-o zonă periferică a satului Giurcani, com. Gagești, jud. Vaslui. Caracteristicile proprietății analizate, conferă acestora deopotrivă avantaje și dezavantaje; dacă ar fi să alcătuim un "clasament" al proprietăților competitive cu proprietatea evaluată (din piața sa), acestea s-ar situa în zona inferioară a lui.

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței

Analizând vecinătățile, zona, localitatea și regiunea, am constatat că piața acestei proprietăți este una zonală, fiind delimitată de proprietățile imobiliare de tip teren din jud. Vaslui.

3.2 Fapte curente

3.3 Analiza cererii solvabile

Analiza cererii s-a bazat pe recunoașterea utilizatorilor potențiali.

- *gradul de ocupare a terenurilor în zona* - piața imobiliară are gradul de ocupare a terenului în zona mediu în creștere, fiind o zonă urbană.

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

- *accesibilitatea* - accesul se face din drum județean.

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere. Solicitățile vin din partea persoanelor care doresc să investească în producție, etc. Tranzacționarea unor proprietăți precum cea evaluată a cunoscut o ușoară stagnare în jud. Vaslui

Cererea de proprietate similare putem spune că este în scădere ușoară;

d) *Maximum productivă*

Utilizarea propusă, cea de construcții, este fezabilă financiar și este unică, deci maxim productivă.

Practic, ținând cont de tipul proprietății, amplasarea acesteia, utilitatea și natura imobilului, condițiile pieței imobiliare și faptul că într-un viitor previzibil destinația nu va fi schimbată, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea existentă, adică de construcție cu utilitate rezidențială și de continuare a utilizării curente.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

3.7 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

Analizele realizate au evidențiat faptul că proprietatea imobiliară de tip terenuri intravilane libere se află în cea mai bună utilizare a lui, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

4. EVALUAREA

4.1 Valoarea terenului

Valoarea de piață a terenului se determină în conformitate cu standardele și normele ANEVAR.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), abordarea prin venit și abordarea prin cost. În total sunt șase tehnici de evaluare a terenului liber:

- *Comparația directă*

Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări comparabile. În această metodă sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi. Elementele de comparație includ: drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, unități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

- *Alocarea*

Tehnica alocării se folosește atunci când evaluăm terenuri libere din localitățile urbane cu dezvoltare imobiliară intensă. Acestea pot fi atât de rare, încât valoarea lor să nu poată fi estimată prin comparație directă. În mod similar, vânzările terenurilor libere din mediile rurale îndepărtate pot fi întâlnite foarte rar și, ca urmare, datele comparabile pot să nu fie adecvate.

- *Extracția de pe piață*

Tehnica extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin deducerea valorii contribuției construcției estimate prin metoda costului de reconstrucție net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Vânzările din zonele rurale sunt frecvent analizate în acest mod, deoarece contribuția clădirii în valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat.

- *Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului*

Tehnica reziduală a terenului poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Această tehnică se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției. Tehnica se folosește atunci când valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul net operațional anual generat de proprietate este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi extrase de pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție.

- *Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare*

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

TABEL - COMPARATIA DIRECTA

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiecti	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Sat Gagesti, com.Gagesti	Sat Portari, jud. Vaslui	Sat Parieni, jud. Vaslui	Sat Lunca Banului, jud. Vaslui
Data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	1.000,00	2.500,00	3.430,00	2.000,00
PREȚ VANZARE EUR	10.000	10.000	13.720	10.000
Preț de Vânzare (EUR/mp) - cota de comparatie	10,00	4,00	4,00	5,00
0 TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta prezenta	oferta prezenta	oferta prezenta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-0.40	-0.40	-0.50
Preț de vanzare corectat		3.60	3.60	4.50
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,60	€ 3,60	€ 4,50
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	nu	nu	nu
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,60	€ 3,60	€ 4,50
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,60	€ 3,60	€ 4,50
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,60	€ 3,60	€ 4,50
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,60	€ 3,60	€ 4,50
6 LOCALIZARE				
Localizare	Sat Gagesti, com.Gagesti	Sat Portari, jud. Vaslui	Sat Parieni, jud. Vaslui	Sat Lunca Banului, jud. Vaslui
Corectie unitara sau procentuala		-20,0%	-20,0%	-20,0%
Corectie totala pentru localizare		-€ 0,72	-€ 0,72	-€ 0,90
Preț corectat (EUR/mp)		€ 2,88	€ 2,88	€ 3,60
7 CARACTERISTICI FIZICE				
a) Marime (dimensiune)	1.000,00	2.500	3.430	2.000
Corectie unitara sau procentuala		-12%	-12%	-10%
Corectie totala pentru dimensiuni		-€ 0,35	-€ 0,35	-€ 0,36
b,c) Forma (raport dimensiuni) si front la strada	regulata deschidere de 20 m	regulata 30 m	regulata 29 m	regulata 32 m
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
e) Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru topografie (planeitale, alle aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
f) Constructii demolabile	nu	nu	nu	nu
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru demolare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 2,53	€ 2,53	€ 3,24
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz melanj / termoficare / alte)	da / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu
Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 2,53	€ 2,53	€ 3,24
9 ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 2,53	€ 2,53	€ 3,24
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 2,53	€ 2,53	€ 3,24
Preț corectat (Eur/mp)				
		€ 2,53	€ 2,53	€ 3,24
Corecție totală netă				
	(absolut)	-€ 1,07	-€ 1,07	-€ 1,26
	(procentual)	-29,6%	-29,6%	-28,0%
Corecție totală brută				
	(absolut)	€ 1,07	€ 1,07	€ 1,26
	(procentual)	29,6%	29,6%	28,0%

Suprafata terenului	1.000,00 mp
Suprafata terenului construit	3.200,00 eur/mp
OPIME (rotunjit)	3.200,00 eur
	5,8 ron/mp
	5,804 ron

Curs Eur / Ron	4,9386
Data	03.09.2021

Chirie(concesionare) Teren:

Pentru stabilirea chiriei(concesionarii) s-a folosit metoda capitalizarii directe, in conditiile de ocupare 90% si cheltuieli 0 lei, cu o rata de capitalizare de 6%(in urma studierii pietei din jud.Vaslui)

Rata de capitalizare(6%) = **VNE**(venit net din exploatare) / Val. De piata

6% = **VNE** / 3.200 E , rezulta **VNE = 192 Euro**

VNE = VBE(Venit brut efectiv) = VBP(venit brut potential)-10%, deoarece avem grad de ocupare de 90% si cheltuieli 0.

VBP = 211 Euro

VBP = chiria lunara x aria utila x 12 luni


211 = chiria lunara x 1000 x 12, rezulta o chirie lunara de 0,0176 E/mp/luna

Pentru terenul de 1000 mp rezulta o chirie lunara de 17,6 Euro(86,90 Ron) si o chirie anuala de 211,2 Euro(1.042,80 Ron)

Evaluator
BUTUC LUCIAN



COMPARABILA B



4 €

Trimite mesaj


0770 862 869


Perieni, judet Vaslui
Vezi pe harta



Viorel
Pe site din apr 2012

Anunturile utilizatorului

Teren intravilan 3430 mp com.Perieni 4€/mp

Perieni, Judet Vaslui  Adaugat de pe telefon La 08:22, 21 mai 2019. Numar anunt: 169766052

 Imi place 0  Distribuie

 Promoveaza anuntul  Actualizeaza anuntul

Orient de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**
Suprafata utila **3 430 m²**

Vand teren intravilan cu suprafata de 3430 mp (posibilitate constructie casa)cu toate actele necesare ,zona Poiana com.Perieni. 4€/mp

Reporteaza

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-3430-mp-com-perieni-4-mp-IDbujU8.html#3f994b6c8b>

6.2 Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate