

S.C. EVALUARE VS S.R.L.

Vaslui, str. Huşului, bl. 159, sc. B, ap. 17, jud. Vaslui J37/243/2022, cod fiscal 43867201
Tel 0758/455.204 e_mail : ev.poiana@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

TEREN 2.800 M.P.

Solicitant : U.A.T. COMUNA COZMEȘTI, JUDEȚUL VASLUI
Proprietar(i) : TODERICĂ M. MIHAI & TODERICĂ RITA
Utilizator desemnat : U.A.T. COMUNA COZMEȘTI, JUDEȚUL VASLUI
Amplasare : extravilan sat Bălești, comuna Cozmești, județul Vaslui



Valoarea de piata: 10.800 lei respectiv 2.177 euro, fara T.V.A.

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

05 aprilie 2022

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietatii imobiliare situata in extravilan Sat Bălești, comuna Cozmești, județul Vaslui, proprietar(i): **TODERICĂ M. MIHAI & TODERICĂ RITA**, in prezent avand destinatia de **TEREN ARABIL**, va comunic urmatoarele:

Proprietatea evaluata este formata din **TEREN ARABIL**.

TEREN: suprafata de:

1. 2800 mp- teren extravilan arabil in acte, real masurat 2843 m.p., construibil, identificat cadastral sub nr. 70185, tarla 36, parcela 556/13 sat Bălești, comuna Cozmești, judetul Vaslui

CONSTRUCTII: nu este cazul

Scop evaluare: informarea solicitantului cu privire la valoarea de piata in vederea achizitionarii.

1. **Tip valoare:** valoare de piata

Abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piata si abordarea prin costuri.

2. Data de referinta a evaluarii este 05 aprilie 2022. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4,9431.
3. Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator Poiană Narcis Emil in data de 05 aprilie 2022. Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata.
4. A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat deplin, vandabil, transferabil si special pentru utilizarea expusa mai sus, **liber de orice fel de sarcini**.

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

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	10.800LEI echivalent 2.177 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	ABORDAREA PRIN PIATĂ
VALOAREA DE PIATA NU CONTINE T.V.A.	

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

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

EVALUATOR AUTORIZAT EPI

POIANĂ NARCIS EMIL

LEGITIMATIE 11368 / 2021



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
1.1 Identificarea si competenta evaluatorului	7
DECLARATIE DE CONFORMITATE	7
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI.....	8
1.3. SCOPUL EVALUARII	8
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII.....	8
1.5. TIPUL VALORII.....	8
1.6. DATA EVALUARII. DATA INSPECTIEI. DATA RAPORTULUI.....	8
1.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	9
1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	9
1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	10
1.9.1 Ipoteze	10
1.9.2 Ipoteze speciale	11
1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	11
1.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR.....	11
1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI	11
2. PREZENTAREA DATELOR.....	12
2.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	12
2.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	12
2.3 Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare	12
2.4 Informatii despre amplasament.....	12
2.5 Descrierea constructiilor	13
2.6 Date privind impozitele si taxele	13
2.7 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente	13
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	13
3.1 Generalitati	Error! Bookmark not defined.
3.2 Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate	Error! Bookmark not defined.
3.3 Analiza ofertei.....	Error! Bookmark not defined.
3.4 Analiza cererii.....	Error! Bookmark not defined.
3.5 Inchirieri.....	Error! Bookmark not defined.
3.6 Echilibrul pietei. Previziuni	Error! Bookmark not defined.
4. EVALUAREA IMOBILULUI	Error! Bookmark not defined.
4.1 Cea mai buna utilizare.....	Error! Bookmark not defined.
4.2 Abordari in evaluare	Error! Bookmark not defined.
4.3 Abordarea prin PIATA.....	Error! Bookmark not defined.
4.4. Abordarea prin COST.....	Error! Bookmark not defined.
5. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	Error! Bookmark not defined.
6. ANEXE.....	26

S.C. EVALUARE VS S.R.L.

Vaslui, str. Huşului, bl. 159, sc. B, ap. 17, jud. Vaslui J37/243/2022, cod fiscal 43867201
Tel 0758/455.204 e_mail : ev.poiana@yahoo.com

SINTEZA EVALUARII

Numele solicitantului	U.A.T. COMUNA COZMEȘTI, JUDEȚUL VASLUI		
Data evaluării	05 aprilie 2022		
Tipul proprietății (rezidențial, comercial, industrial, spațiu de depozitare, spațiu de birouri, etc)	TEREN EXTRAVILAN 2800 mp în acte, real măsurat 2843 m.p.		
Adresa proprietății	Extravilan sat Bălești, comuna Cozmești, județul Vaslui		
Proprietar(i)	TODERICĂ M. MIHAI & TODERICĂ RITA		
Numar cadastral	TEREN în suprafața de: 2.800 m.p. în acte 2843 m.p. real măsurat- teren extravilan, construibil, identificat cadastral 70185 Tarla 36, parcela 556/13 sat Balesti, com. Cozmesti		
Numar Carte Funciara	70185		
Lista actelor de proprietate Pentru construcții noi, să existe: Certificat de urbanism, Autorizație de construire; Proces verbal la terminarea lucrărilor	1. Certificat fiscal emis de Primăria comunei Cozmești, județul Vaslui 2. Extras de carte funciară 3. Plan de situație 4. Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2897/10.08.2007.		
Dreptul de proprietate evaluat	A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat deplin, vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini.		
Scopul evaluării	Evaluarea are ca scop informarea solicitantului cu privire la valoarea de piață în vederea achiziționării.		
Situația/utilizarea actuală a imobilului	Utilizarea imobilului: Teren arabil		
Cea mai bună utilizare	TEREN arabil		
Ocupanți	Proprietar: ☐	Chirias: ☐	Libera: ☒
Suprafete (mp)			

Teren	Suprafata teren = 2800 mp- teren extravilan arabil		
Constructii	Proprietatea evaluată: teren arabil Adresă proprietate: sat Bălești, comuna Cozmești, jud. Vaslui, CF 70185, tarla 36, parcela 556/13		
	Nu sunt		
Descrierea zonei si a amplasamentului prin prisma tipului de proprietate evaluat		Proprietatea este amplasata in Extravilan Sat Bălești, comuna Cozmești, județul Vaslui, o zona rezidentială, la circa 50 ml de sediul Primăriei comunei Cozmești, judetul Vaslui Zona de referinta: Zona mediana a sat. Bălești, comunei Cozmești, judetul Vaslui. Amplasare favorabila. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Zona necontaminata. Ambient civilizat.	
Descriere teren: Accesul catre proprietate:		Tip drum de acces: Accesul catre proprietatea evaluata se face din drumul agricol si ulterior din DJ Regim juridic pentru drumul de acces – Accesul la proprietatea evaluata se face pe drumul agricol.	Aproximativ 15 ml
Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitari ale dreptului de acces pe proprietate sau existenta drepturilor speciale acordate sa fie clar mentionate.		Retea curent electric & apa si canal – in zonă	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele
Utilitatile zonei:		Tip retele / instalatii	
Utilitati edilitare existente (atat pentru proprietatea evaluata, cat si pentru zona)		Electrice Incalzire	Distanta: 50 ml Sobe de teracota/centrala pe

			lemn in zona
	Alimentare cu apa	☒	Distanta 50 ml
	Alimentare cu gaze	☐	Nu este
	Canalizare	☐	Distanta 50 ml
	Nu sunt.	☐	Nu este
Abateri de la cartea funciara:	☐ DA ☒ NU		
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare	☐ DA ☒ NU Costul de demolare al acestor constructii este de: LEIEUR		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	nu sunt		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Nu sunt/nu se cunosc la aceasta data		
Metode de evaluare (nr. si descriere)	1: Abordarea prin piata Abordarea prin comparatii de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat". Pentru realizarea abordarii s-a utilizat analiza comparatiilor directe. Informatiile privind ofertele comparabile arabil sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabile arabil si proprietatea de evaluat.		
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu include TVA)	10.800 lei	2.177 EUR	
- valoare teren 2800 mp	3,84 lei/mp	0,8 euro/m.p.	
1. Valoare unitara teren	4,9431		
Curs de schimb valutar la data evaluarii (LEI/EUR - curs BNR)			

Avand in vedere faptul ca evaluatorul nu a avut un studio geotehnic in ceea ce priveste calitatea solului, cu referire posibilitate unor alunecari a terenului, putem presupune ca, pe parcursul derularii procedurii, ar putea sa apara noi informatii cu privire la imobilul evaluat. In cazul aparitiei altor documente legale, care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul autorizat:

Subsemnatul, **POIANĂ NARCIS EMIL**, declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile (EPI, EBM), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu stampila nr. 11368 valabila pentru 2022.

Ca elaborator al raportului de evaluare, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor cu proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au legatura si interese cu clientul; tariful perceput pentru prezenta lucrare nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

Subsemnatul declar ca am competenta necesara intocmirii prezentului raport de evaluare si imi asum responsabilitatea pentru cele prezentate in acest raport de evaluare, opinia mea fiind impartiala si obiectiva.

La acest raport nu am primit asistenta semnificativa din partea unei alte persoane.

CERTIFICARE

Subsemnata certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele generale si speciale mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
3. Nu am interese in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile noastre au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent: evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, specializarea: evaluarea proprietatilor imobiliare, bunuri mobile.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2021.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI

POIANĂ NARCIS EMIL

LEGITIMATIE 11368 / 2022



1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

SOLICITANT

Persoana juridica

U.A.T. COMUNA COZMEȘTI, JUDEȚUL VASLUI

Adresa solicitantului

Sat Bălești, comuna Cozmești, județul Vaslui

UTILIZATOR DESEMNAȚ

U.A.T. COMUNA COZMEȘTI, JUDEȚUL VASLUI

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop **informarea solicitantului cu privire la valoarea de piata** in vederea achizitionarii.

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

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII

PROPRIETATEA EVALUATA

TEREN ARABIL

Adresa proprietatii

Extravilan sat Bălești, comuna Cozmești, județul Vaslui

Titularul dreptului de proprietate

TODERICĂ M. MIHAI & TODERICĂ RITA

Identificare cadastrala:

TEREN: suprafata de
2800 mp- teren extravilan arabil in acte, real masurat 2843 m.p.,
construibil, identificat cadastral sub nr. 70185, tarla 36, parcela
556/13 sat Bălești, comuna Cozmești, judetul Vaslui
**CONSTRUCTII: :
70185, sat Balesti, com Cozmesti, judetul Vaslui**

1. Numar cadastral

2. Numar Carte Funciara

70185

1.5. TIPUL VALORII

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** (cu particularitatile prezentate in continuare) a imobilului asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2021, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard:

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

Metodologia de calcul a “valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatilor si de recomandarile standardelor ANEVAR SEV 310 Evaluarea drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru informarea solicitantului cu privire la valoarea de piata.

Moneda in care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii intre cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluarii: **05 aprilie 2022.**

Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4,9431.

1.6. DATA EVALUARII. DATA INSPECTIEI. DATA RAPORTULUI

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor și datele furnizate de client până la data de **05 aprilie 2022**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator Poiană Narcis Emil in data de 05 aprilie 2022. Insectia s-a s-a facut in prezenta reprezentantului primariei. Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata. Data de referinta a evaluarii este 05 aprilie 2022. Data raportului de evaluare este 05 aprilie 2022.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

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

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

Evaluările, inclusiv *verificarile evaluarilor*, sunt efectuate in conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 *Cadrul general*, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluarii cerute si ipotezelor stabilite prin termenii de referinta ai evaluarii.

Termenii de referinta ai evaluarii cuprind precizari privind orice limitari si/sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii dupa cum urmeaza:

1. dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii imobiliare si a oricaror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
2. amploarea inspectiei interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;*
3. responsabilitatea pentru informatiile despre suprafata amplasamentului si despre orice suprafete ale terenului revine clientului;
4. responsabilitatea pentru confirmarea specificatiilor este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
5. documentarea necesara privind natura, specificatiile si adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
6. orice informatii din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului si a fundatiei provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
7. identificarea riscurilor de mediu inconjurator, reale sau potentiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
8. autorizatiile sau restrictiile legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

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

Natura si sursa informatiilor relevante pentru estimarea *valorii de piata* asa cum a fost ea definita mai sus precum si documentarea necesara pentru orice verificari necesare pe durata evaluarii sau ulterior acesteia se bazeaza pe informatiile prezentate mai jos.

Etapele parcurse pentru determinarea valorii au fost:

1. documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului
1. inspectia imobilului
2. stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
3. selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport
4. deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei
5. analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii
6. aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

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

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

Documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului:

Certificat fiscal emis de Primăria comunei Cozmești, judetul Vaslui

Extras de carte funciară

Plan de situatie

Contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 2897/10.08.2007

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

1. Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR
2. Coeficienti de actualizare IROVAL
3. Cursul de referinta al monedei nationale
4. Publicatii privind piata imobiliara

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

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

1.9.1 Ipoteze

1. Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
2. Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
3. Se presupune ca nu exista ipoteze ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea ipoteze sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
4. Noi nu am facut nici o investigatie si nici nu am inspectat acele parti care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna.
5. Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
6. Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
7. Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
8. Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
1. S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
2. Alegerea metodei de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
3. Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil; nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului; orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau

distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport; raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

4. Suprafetele au fost preluate din documentele puse la dispozitie.
1. Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele puse la dispozitie de catre client la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

Ipoteze speciale: nu sunt

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

1.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR

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

Standardele de Evaluare a Bunurilor - compuse din editia 2021 a Standardelor Internationale de Evaluare (SEV 2021)

Standarde generale

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizari specifice

- SEV 400 - Verificarea evaluarii

1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Obiectul evaluarii il constituie **TEREN EXTRAVILAN ARABIL** dupa cum urmeaza:

2. **TEREN:** 2800 mp- teren extravilan arabil in acte, real masurat 2843 m.p., constructibil, identificat cadastral sub nr. 70185, tarla 36, parcela 556/13 sat Bălești, comuna Cozmesti, judetul Vaslui

CONSTRUCTII: nu sunt

Suprafetele au fost preluate din documentele puse la dispozitie.

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

Certificat fiscal emis de Primăria comunei Cozmesti, judetul Vaslui

Extras de carte funciară

Plan de situatie

Contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 2897/10.08.2007

Tip drum de acces: Accesul catre proprietatea evaluata se face din drum agricol si de pe proprietatea UAT comunei Cozmesti.

Regim juridic pentru drumul de acces – Accesul la proprietatea evaluata se face pe drumul agricol.

In **Anexa nr.4** sunt prezentate documentele de proprietate si documentatia cadastrala.

2.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu s-au identificat bunuri mobile de evaluat.

2.3 Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata intr-o zona mediana a satului Bălești, comuna Cozmesti, judetul Vaslui, langa Primaria Cozmesti, o zona cu case de locuit, terenuri libere si terenuri cultivate.

Zona de referinta: Zona mediana a satului Bălești, comuna Cozmesti, judetul Vaslui,

Amplasare favorabila. Dotari si retele edilitare bune. Poluare reduca.

Zona necontaminata. Ambient civilizat.

2.4 Informatii despre amplasament

Zona de amplasare: Zona mediana a satului Bălești, comuna Cozmesti, judetul Vaslui

In zona se gasesc: case de locuit, terenuri libere si terenuri cultivate.

Artere importante de circulatie in apropiere: Strada principala

Calitatea retelelor de transport: drum asfaltat

Caracterul edilitar al zonei:

In zona se afla:

Tipul zonei: zona rezidențiala, cu terenuri libere, case/vile, terenuri cultivate

1. Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale & maxi taxi
2. Unitati comerciale in apropiere: magazine independente
3. Unitati de invatamant: Da
4. Unitati medicale: Da
5. Institutii de cult: Da

6. Sedii de banci: Nu
7. Institutii guvernamentale: Nu
8. Muzee: Nu
9. Parcuri: Da
10. Lacuri: Nu
11. Cursuri de apa: Da

Utilitati edilitare in zona:

1. Retea de energie electrica: existenta in apropiere
2. Retea de apa: existenta – apa
3. Retea de termoficare: inexistentă
4. Retea de gaze: inexistentă
5. Retea de canalizare: existenta in zonă

2.5 Descrierea constructiilor

Nu este cazul

Descrierea terenului in suprafata de 2800 mp- teren arabil

Caracteristici:

1. Amplasare: extravilanul sat Balesti, comuna Cozmesti, judetul Vaslui – **in spatele primariei**
2. Suprafata teren: 2800 mp- teren arabil
3. Deschiderea la drum: aproximativ 15 ml
4. Dimensiuni: conform cadastru
5. Forma: regulata
6. Inclinare: neinfluentabila
7. **Tip drum de acces:** Accesul catre proprietatea evaluata se face din drum pamant.
8. **Regim juridic pentru drumul de acces – Accesul la proprietatea evaluata se face pe drumul agricol.**

In Anexa nr.3 sunt prezentate fotografiile proprietatii evaluate.

2.6 Date privind impozitele si taxele

Proprietatea evaluata este amplasata in: Zona mediana a localitatii.

Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare

Din punct de vedere economic: zona cu economie in dezvoltare

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

S-a prezentat un Certificat de Atestare Fiscala.

2.7 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotiatiile curente

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

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Generalitati

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale:

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

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

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturile de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.
- In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare.

Situatia economica

Desi nu e complet stabilizata, piata imobiliara romaneasca a avut un an destul de bun, desi investitorii mari se lasa asteptati in continuare. Mai toate sectoarele s-au miscat cu proiecte noi, fie lansate, fie inaugurate, iar cererea este in crestere pe fondul revirimentului economic.

Contextul economic va continua sa fie favorabil tuturor segmentelor pietei imobiliare in perioada urmatoare, cu toate ca situatia la nivel macro nu se mai bucura de aceleasi fundamente solide comparativ cu anii anteriori, se arata intr-o analiza realizata de o companie de consultanta imobiliara internationala.

Situatia economica din perioada anterioara si Pandemia Covid-19 pune presiune pe asteptarile din perioada urmatoare, ca urmare a inregistrarii celor mai bune rezultate din perioada post criza, pana la Pandemia Covid-19, spun analistii imobiliari care apreciaza ca Romania poate depasi performantele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale si de Est, marcand inca un an foarte bun pentru domeniul imobiliar, avand in vedere revenirea ascendenta din ultimile luni.

Principalele 10 tendinte pentru perioada anterioara, in analiza realizata de Colliers International, vizeaza evolutia pietei de investitii, rezultatele economice mai bune decat in majoritatea tarilor din UE, piata fortei de munca, retailul la nivel national, cererea pentru terenuri.

Luand in considerare reducerea stimulentei fiscale si inasprirea politicii monetare incepand cu perioada urmatoare, cresterea PIB va incetini pana la un nivel mai sustenabil (spre 5%), insa Romania va continua sa fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analistii imobiliari.

Conform site-ului <https://incont.stirileprotv.ro/imobiliare/piata-imobiliara-in-pandemie-preturile-au-scazut-moderat-la-nivel-national-dar-cererea-oferta-si-tranzactiile.html> asistam la urmatoarea situatie, avand in vedere impactul Pandemiei Covid-19.

Chiar daca cel de-al doilea trimestru din 2021 a fost marcat de restrictiile impuse pentru gestionarea situatiei create de raspandirea COVID-19, analizele de pe piata imobiliara arata doar o scadere moderata a preturilor.

Astfel, cel mai recent raport realizat de Imobiliare.ro releva doar o scadere moderata a preturilor locuintelor, ce nu a fost resimtita in toate marile centre regionale ale tarii.

In plus, datele statistice arata ca atat cererea si oferta, cat si achizitiile de imobile si-au revenit, in buna masura, dupa impactul epidemiei de coronavirus.

"Piata rezidentiala a reactionat pozitiv imediat dupa ridicarea restrictiilor, astfel incat atat cererea, cat si oferta de proprietati si-au revenit gradual. Aproximativ 135.000 de potentiali cumparatori au fost direct interesati de achizitia de apartamente si case in cele sase centre regionale ale tarii. Desi acest numar este cu 21% mai mic fata de primele trei luni ale anului, totusi cererea este in continuare de patru ori mai mare decat oferta de proprietati rezidentiale. In cele sase mari orase au fost scoase la vanzare doar 14.300 de apartamente si case in imobile existente, in timp ce oferta in proiectele rezidentiale nu depaseste 19.000 de unitati la vanzare", explica realizatorii analizei.

Dupa un avans de 2,7% in primele trei luni ale anului, preturile solicitate pentru proprietatile rezidentiale din Romania (atat apartamente, cat si case) s-au diminuat cu aproximativ 1,7% in perioada aprilie-iunie. Situandu-se sub pragul de 2%, scaderea consemnata trimestrul trecut a fost moderata si explicabila, avand in vedere piedicile aparute in procesul de concretizare a tranzactiilor imobiliare.

O tendinta interesanta, corelabila cu starea de urgenta si contextul de ansamblu al pandemiei, este reprezentata de cresterea numarului de potentiali cumparatori interesati de achizitia de case nou construite.

Ca activitate de tranzactionare, rezultatele pe 2021 sunt similare celor pe 2020. Tendinta de revenire a interesului potentialilor cumparatori poate fi observata si analizand datele publicate de Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara (ANCPPI) si centralizate de Analize Imobiliare.

Dupa o scadere de aproximativ 34% a numarului de achizitii consemnate in aprilie 2020 fata de perioada similara din 2019 (de la 40.811 la 27.021 de operatiuni), in mai a fost consemnat un recul de 28% (de la 44.456 la 32.089 de operatiuni), insa in iunie piata a revenit pe crestere: in prima luna de vara au fost consemnate 46.818 vanzari de imobile, cu 16,4% mai mult decat in iunie 2019 (cand in intreaga tara erau tranzactionate 40.207 imobile).

In acest context, datele ANCPPI releva ca activitatea de tranzactionare consemnata in primul semestru din 2020 se situeaza, de fapt, la un nivel foarte apropiat de cel din perioada similara a anului anterior. Astfel, in primele sase luni din 2020 au avut loc, la nivel national, 239.109 vanzari de imobile (case, terenuri si apartamente) - nivel ce marcheaza o scadere de doar 1% fata de anul anterior (cand erau inregistrate 241.583 de contracte).

La fel ca in cazul cererii, o analiza pe saptamani a evolutiei ofertei de locuinte releva ca si acest indicator a resimtit impactul masurilor impuse de autoritati in contextul noului coronavirus, dar ca, ulterior, si-a revenit in destul de mare masura. Astfel, in saptamana 23-29 martie, numarul caselor si apartamentelor scoase pentru prima data la vanzare reprezenta, in marile centre regionale ale tarii, o pondere de 39% din nivelul atins in saptamana 3-9 februarie.

Cu toate acestea, toate marile orase au consemnat, per ansamblu, o tendinta de revenire a ofertei de locuinte nou scoase pe piata, astfel ca, in saptamana 6-12 iulie, acest indicator a ajuns sa recupereze aproximativ 97% din nivelul consemnat in luna februarie.

In procesul decizional, romanii doresc de regula sa vada un produs inainte de a-l achizitiona, ceea ce reprezinta un avantaj pentru mall-uri. Pentru a face fata mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie sa se defineasca drept destinatii pentru petrecerea timpului liber: mai mult spatiu va fi alocat zonelor de food court si de servicii precum cinema si terenuri de joaca pentru copii.

Cererea pentru terenuri va continua sa vina in principal din partea segmentului rezidential: Luand in considerare cresterea salariilor si a intentiei de a achizitiona o locuinta, proiectele rezidentiale vor continua sa ramana principalele motoare ale cererii pentru terenuri. Proiectele noi de birouri si spatii industriale vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidentiale in zonele invocate.

Activitatea in domeniul constructiilor este, deocamdata, intr-o masura mai mica afectata de pandemia de coronavirus decat in alte sectoare economice. Cu echipamente de protectie si lucrand in aer liber, lucratorii au putut sa munceasca pe multe dintre santiere.

Sectorul constructiilor va fi singurul care va creste in acest an, dupa cum arata prognoza Comisiei Nationale de Strategie si Prognoza pentru principalii indicatori economico - sociali ai tarii. De altfel, constructiile sunt singurul sector care va aduce un plus Produsului Intern Brut. CNSP estimeaza ca aportul constructiilor la PIB va fi anul acesta de 5,8%, iar anul urmator va fi de 4,8%. Cel mai afectat sector anul acesta va fi industria, prognozele indicand o scadere de 8,6%. Scaderi semnificative vor avea si sectorul agricultura - silvicultura - pescuit (-7,1%), precum si serviciile (-2,7%). Dar, toate sectoarele vor reveni pe crestere in anul 2021. Consumul privat va avea de suferit in acest an, cu o scadere de 2,2%. Consumul va reveni pe un tren pozitiv de anul viitor, cu 5,8%, conform estimarilor CNSP. Inflatia va mentine trendul descrescator din ultimii doi ani. Astfel, media anuala se va situa la 2,8% in acest an si este estimata sa ajunga la 2,7% anul viitor. Numarul mediu de salariati va scadea anul acesta la 5.070 mii persoane, fata de 5.145 mii persoane, anul trecut. In schimb, in 2021, numarul mediu de salariati il va depasi pe cel inregistrat in 2019 si 2018, ajungand la 5.162 mii persoane, estimeaza CNSP. Cat despre somaj, anul acesta am putea avea 338 mii de someri la sfarsitul anului, si 310 mii someri la sfarsitul anului viitor. Salariul mediu net lunat va pastra tendinta de crestere din ultimii doi ani. Astfel, in acest an salariul mediu net este

estimat la 3.157 lei, iar anul viitor acesta va fi de 3.373 lei, mai arata raportul elaborat de Comisia Nationala de Strategie si Prognza.

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

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

Imobilul evaluat este amplasat in: Sat Balești, comuna COZMEȘTI, judetul Vaslui

- Zona este cu terenuri libere
- Zona rurala, mediana, cu retea de curent electric pe proprietate.
- Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare
- Din punct de vedere economic: zona cu economie activa, in dezvoltare, somaj redus

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*¹.

Piata terenurilor, in aria de piata studiata, este reprezentata de terenuri cu destinatie teren arabil. Acestea se tranzactioneaza destul de usor, deoarece interesul cumparatorilor este crescut pentru astfel de terenuri cu suprafete medii. Orientarea cumparatorilor este spre aceste loturi cu suprafete medii, cu destinatie teren arabil, in ipoteza parcelarii si valorificarii ulterioare la preturi profitabile, sau in vederea deschiderii unei afaceri proprii, care necesita o suprafata mai mare de teren.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri amplasate in zona proprietatii evaluate sau in zone invecinate cu zona proprietatii evaluate, respectiv pe teritoriul COMUNEI COZMEȘTI si pe teritoriul comunelor din raza judetului Vaslui.

3.3. Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri agricole este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.

In ceea ce priveste terenurile pentru dezvoltare, numarul tranzactiilor s-a intensificat in a doua jumatate a anului anterior, mai ales in orasele mari si in zonele limitrofe acestora. Investitorii s-au orientat catre terenuri aflate in zone usor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicata si accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public si accesului auto au fost printre principalele criterii de selectie. De asemenea, a existat preponderent interes catre zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltari imobiliare si mai putin pe zone in curs de dezvoltare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii, sunt formate din terenuri extravilane cu suprafete cuprinse intre 3000 m² si 4200 m², care au preturi de oferta de aproximativ 0,7-0,9 euro/m².

Se identifica o diferenta legata de localizarea terenurilor si de deschiderile la strada publica, precum si de suprafata acestora, astfel pentru loturile mai mari preturile din ofertele de vanzare sunt mai mici, fiind mai greu de tranzactionat, iar pentru terenurile cu deschidere la strazi laterale preturile sunt mai mici, fata de cele cu deschidere la drum public, acestea avand vizibilitate maxima.

¹ SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

In aria de piata a proprietatii evaluate oferta de terenuri cu destinatie teren arabil ramane apropiata ca volum de cea din anul anterior, iar livrarea de loturi de mari dimensiuni se adreseaza bugetelor mai mari sau mari, insa este vizibila o usoara echilibrare, datorita evolutiei favorabile a consumului si a cresterii apetentei investitorilor pe o astfel de piata.

3.4. Analiza cererii

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.²

Cererea de terenuri in zona proprietatii evaluate este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Investitii imobiliare
- Edificare rezidentiala sau comercial/industriala

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Dezvoltatorii imobiliari
- Agentii economici in dezvoltare
- Investitorii

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, pana in acest moment, s-a confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu.

In ultimele trei luni s-a constatat o crestere a constructiilor rezidentiale, evidentiata de numarul mare al autorizatiilor de construire eliberate, dar si de multe proiecte rezidentiale, de mici si mari dimensiuni, care au fost reluate sau proiecte si dezvoltari noi cu scop rezidential sau social.

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

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

O activitate medie se inregistreaza pe segmentul de terenuri cu destinatie teren arabil, unde cererea a cunoscut o usoara accentuare in ultima parte a anului anterior. In conditiile unei oferte atractive, atat din punctul de vedere al indicatorilor urbanistici, dar mai ales al pretului de tranzactionare, o serie de investitori in piata achizitioneaza in aceasta perioada mai multe terenuri, succesiv - pentru a-si asigura infrastructura de dezvoltare in perioada urmatoare. Aceasta activitate se inregistreaza si pe segmentul proprietatilor pretabile dezvoltarilor cu caracter social (azil de batrani, camine sociale, institutii de recuperare), majoritatea investitorilor / dezvoltatorilor solicitand terenuri cu suprafete medii.

3.5. Inchirieri

In ceea ce priveste evolutia chiriilor, nu se constata diferente fata de anii trecuti, piata inchirierilor de terenuri fiind foarte slab reprezentata.

² SEV 100 – Cadrul general, par.18 si 19

In zona proprietatii evaluate nu s-au regasit oferte de inchiriere terenuri, cu destinatie teren arabil.

3.6. Echilibrul pietei. Previziuni

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea evaluata, acesta se identifica cu terenuri cu destinatie teren arabil, amplasate pe teritoriul sat Plavalari, cu toate facilitatile asigurate.

Aceasta piata este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati cu destinatie similara cu proprietatea evaluata neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate imobilele eficiente ca pret si costuri, in conditii de localizare similare.

O evaluare are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.³

In zona proprietatii evaluate se constata ca preturile sunt mai mari, raportat la metrul patrat, pentru locuinte similare cu proprietatea evaluata, in zonele mai apropiate de centrul comunei, iar pe masura ce ne indepartam de centrul comunei piata imobiliara are o activitate din ce in ce mai scazuta si preturile terenurilor au preturi din ce in ce mai mici.

Previziuni

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a terenurilor cu destinatie teren arabil, balanta inclina in favoarea ofertei.

„Exista un interes sustinut pentru terenuri, atat pentru dezvoltare rezidentiala cat si comerciala. Dezvoltatorii experimentati selecteaza terenurile situate in zone centrale si zone cu infrastructura buna, situatie clara de urbanism si parametrii buni de construire, la preturi care reflecta posibilitatile de edificare. Preturile pot creste usor pentru astfel de terenuri, in conditiile in care si preturile pentru spatiile rezidentiale cresc, iar vanzarile se realizeaza inca din faza de proiect”, spune Florin Nine, directorul departamentului investitii din Regatta Real Estate.

4. EVALUAREA TERENULUI

4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2021 ca fiind:

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

³ SEV 100 – Cadrul general, par.14

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

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

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

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

1. **Permisa legal** – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind zonarea, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.

Nu s-a prezentat un certificat de urbanism. Conform extrasului de carte funciara si a certificatului fiscal eliberat de Primaria comunei Cozmesti, folosinta actuala a terenului este: teren arabil.

Regimul tehnic pentru acest teren – nu s-au luat in calcul mentiuni speciale, in afara de cele uzuale.

2. **Posibila fizic** – dimensiunile si forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezaastre (cutremure, inundatii). Se iau in considerare capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport retea de energie electrica, gaze, agent termic).

In zona proprietatii evaluate exista capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice. Structura geologica a terenului este favorabila utilizarii terenului ca teren cu destinatie arabila. Regimul de inaltime si specificul zonei si ale proprietatilor invecinate sunt favorabile unei dezvoltari arabile pentru proprietatea evaluata.

3. **Fezabila financiar** – utilizarile care au indeplinit criteriile de permise legal si posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului.

Evaluatorul considera ca o destinatie rezidentiala pentru terenul evaluat este fezabila financiar, s-au estimat veniturile generate de proprietate, scazand din acestea cheltuielile de exploatare inclusiv impozitul pe profit, ceea ce conduce la un venitul net profitabil. Pentru o destinatie arabila rata de fructificare a capitalului propriu este mai mare sau cel putin egala cu cea asteptata de un eventual investitor, ceea ce duce la concluzia ca o destinatie arabila a proprietatii evaluate este fezabila.

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

- **cea mai buna utilizare a terenului liber**

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

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

- **cea mai buna utilizare a terenului construit**

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

Utilizarea actuala, de teren pentru constructii, permisa legal, poate fi considerata ca fiind cea mai buna.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- demolare constructie si vanzare teren liber – nu este posibil
- utilizare rezidentiala – inadecvata
- utilizare comerciala – inadecvata
- utilizare industriala – inadecvata
- utilizare agricola – adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic:

- demolare constructie si vanzare teren liber – nu
- utilizare rezidentiala – nu
- utilizare comerciala – nu
- utilizare industrială/administrativ – nu
- utilizare agricola – da

Practic, tinand cont de tipul si de amplasarea terenului, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de **TEREN ARABIL**.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta utilizare:

- este permisibila legal
- este posibila fizic
- este fezabila financiar

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

4.2. Evaluarea terenului

Metoda comparatiilor de piata

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

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

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

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar metodele de evaluare recunoscute de standardele internationale de evaluare sunt: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

- **Comparatia directa** este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile arabil.

Atunci cand nu exista suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: Metodele capitalizarii directe – metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile arabil libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2021. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată **metoda comparației directe**.

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

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare ale unor proprietăți competitive și comparabile arabil. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar. S-au trecut în revistă elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente. Având în vedere practica de evaluare în domeniu se alege comparabile arabil care a realizat cea mai mică ajustare brută.

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

Rationamentul pe baza căruia au fost selectate proprietățile comparabile arabil a ținut cont de amplasarea proprietății evaluate în zonă, de amplasarea în cadrul localității, acces, pantă, utilități, deschidere, fiind alese comparabile arabil le care au aceste caracteristici cât mai apropiate de cele ale proprietății evaluate.

În Anexa nr.3 sunt prezentate ofertele comparabile arabil.

În cazul evaluării prezente au fost alese următoarele oferte comparabile arabil, care au fost verificate de evaluator, sunt valabile la data evaluării și informațiile prezentate în anunțuri corespund cu cele comunicate telefonic:

Prețurile de tranzacționare ale unor proprietăți competitive și asemănările și diferențele între proprietăți, între caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar. S-au trecut în revistă elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente. Având în vedere practica de evaluare în domeniu se alege comparabile arabil care a realizat cea mai mică ajustare brută.

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

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

comparabile arabil

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

comparabile arabil

comparabile arabil

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	sat Balesti, comuna Cozmesti, jud. Vaslui	sat Chetresti, comuna Balteni, jud. Vaslui	sat Calugareni, Comuna Stefan cel Mare, jud. Vaslui	sat Albesti, Comuna Delesti, judetul Vaslui
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,8 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp
Stare teren	liber	liber	liber	liber
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,8 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp
CMBU	arabil	arabil	arabil	arabil
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,8 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt

Determinarea valorii de piata a proprietatii prin metoda comparatiilor de piata

Ajustare (%)	0%
Ajustare (€/mp)	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)	0,8 €/mp
Stare teren	liber
CMBU	arabil
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	Nu sunt

Determinarea valorii de piata a proprietatii prin metoda comparatiilor de

		05.04.2022	4,9431 lei	
EVALUAREA TERENULUI				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	2.800 mp	3.000 mp	4.200 mp	3.500 mp
Pret oferta/vanzare (€)		2.500 €	3.900 €	2.400 €
Pret oferta/vanzare (€/mp)		0,8 €/mp	0,9 €/mp	0,7 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		-0,1	-0,1	-0,1
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		0,8 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,8 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,8 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,8 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,8 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp
CONDITII DE PIATA	aprilie-22	aprilie-22	aprilie-22	aprilie-22
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,8 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp

Localizare	sat Balesti, comuna Cozmesti, jud. Vaslui	sat Chetresti, comuna Balteni, jud. Vaslui	sat Calugareni, Comuna Stefan cel Mare, jud. Vaslui	sat Albesti, Comuna Delesti, judetul Vaslui
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,8 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp
Stare teren	liber	liber	liber	liber
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,8 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp
CMBU	arabil	arabil	arabil	arabil
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,8 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Quantum Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,8 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp

Localizare	sat Balesti, comuna Cozmesti, jud. Vaslui	sat Chetresti, comuna Balteni, jud. Vaslui	sat Calugareni, Comuna Stefan cel Mare, jud. Vaslui
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara
Quantum Ajustare (%)		0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,8 €/mp	0,8 €/mp
Stare teren	liber	liber	liber
Quantum Ajustare (%)		0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,8 €/mp	0,8 €/mp
CMBU	arabil	arabil	arabil
Quantum Ajustare (%)		0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,8 €/mp	0,8 €/mp

CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	2.800 mp	3.000 mp	4.200 mp	3.500 mp
Cuantiu Ajustare (%)		1%	7%	4%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0	0,1	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,8 €/mp	0,9 €/mp	0,6 €/mp
Incadrarea urbanistica a terenului	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuantiu Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,8 €/mp	0,9 €/mp	0,6 €/mp
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Drum pamant	Drum pietruit	drum pamant	Drum pietruit
Cuantiu Ajustare (%)		5%	0%	5%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,8 €/mp	0,9 €/mp	0,7 €/mp
Topografie / Relief	inclinatie	drept	drept	drept
Cuantiu Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantiu ajustare (€/mp)		-0,1	-0,1	-0,1
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,7 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp
Utilitati existente	lipsa	similar	similar	similar
Cuantiu Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		-0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		0,7 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp
Deschidere la calea de acces / Latime teren	deschidere / latime teren	deschidere / latime teren	deschidere / latime teren	deschidere / latime teren
Deschidere / Latime (ml)	15,00	8,50	42,00	22,00
Raport laturi		0,02	0,42	0,14
Cuantiu Ajustare (%) (pentru deschidere)		1%	-3%	-1%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		0,7 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp
Forma in plan	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuantiu Ajustare (%) (pentru forma in plan)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		0,7 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice (%)		-3%	-6%	-2%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0	-0,1	0,0
Pret ajustat (€/mp)		0,7 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp
Ajustare neta		0,0	-0,1	0,0
Ajustare neta (%)		-3,62%	-6,27%	-2,48%
Ajustare bruta		0,1	0,2	0,1
Ajustare bruta (%)		17,19%	20,97%	20,11%
ajustare minima (€/mp)	17,2%			
ajustare minima (lei)	0,8 €/mp			4,9431 lei
VALOAREA DE PIATA REZULTATA	10.800 lei	2.177 €		
	3,84 Lei/mp	0,8 €/mp		

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	10.800 lei echivalent 2.177 EUR
VALOAREA NU CONTINE TVA	

5. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII.

În aplicarea abordărilor și metodelor pentru estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății subiect, în scopul arătat mai sus, au fost utilizate date de intrare obținute de pe piață. Astfel, pentru aplicarea **abordării prin piață** s-au utilizat date de intrare obținute de pe piață.

Pentru a selecta valoarea de piață cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piață specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea **abordării prin piață** s-au bazat pe date suficiente și relevante iar nivelul mediu de activitate al pieței specifice (NAP) a indicat un grad de încredere crescut al rezultatului.

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piață specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **abordarea prin PIATA - pentru estimarea valorii terenului** este cea mai **relevantă și adecvată** pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect, raportat la scopul evaluării - **STABILIREA VALORII DE PIATA/ VANZARE**.

Valorile obținute prin aplicarea metodei comparației directe sunt:

V estimata teren = 10.800 lei echivalent 2.177 EUR

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

Adecvarea: metoda comparației de piață este cea mai adecvată pentru stabilirea valorii de piață a proprietății evaluate, deoarece piața a oferit informații suficiente.

Precizia: prin piață se utilizează informații din piață, verificate de evaluator.

Cantitatea de informații: pentru proprietățile din zona subiectelor au fost identificate suficiente date de piață.

CONCLUZIA FINALA:

VALOAREA DE PIATA

10.800 lei echivalent 2.177 EUR

Mențiuni suplimentare ce stau la baza argumentării:

Opinia a fost estimată, datorită scopului lucrării, prin "comparația vanzarilor", având în vedere faptul că piața a putut oferi informații suficiente și pertinente; argumentele sunt:

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente datei de 05 aprilie 2022;

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

Adecvarea: metoda comparației de piață este cea mai adecvată pentru stabilirea valorii de piață a proprietății evaluate, deoarece piața a oferit informații suficiente.

- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4.9431 LEI = 1 EURO.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI

POIANA NARCIS EMIL

LEGITIMATIE 11368/2022

VALOAREA DE PIATA

10.800 lei echivalent 2.177 EUR

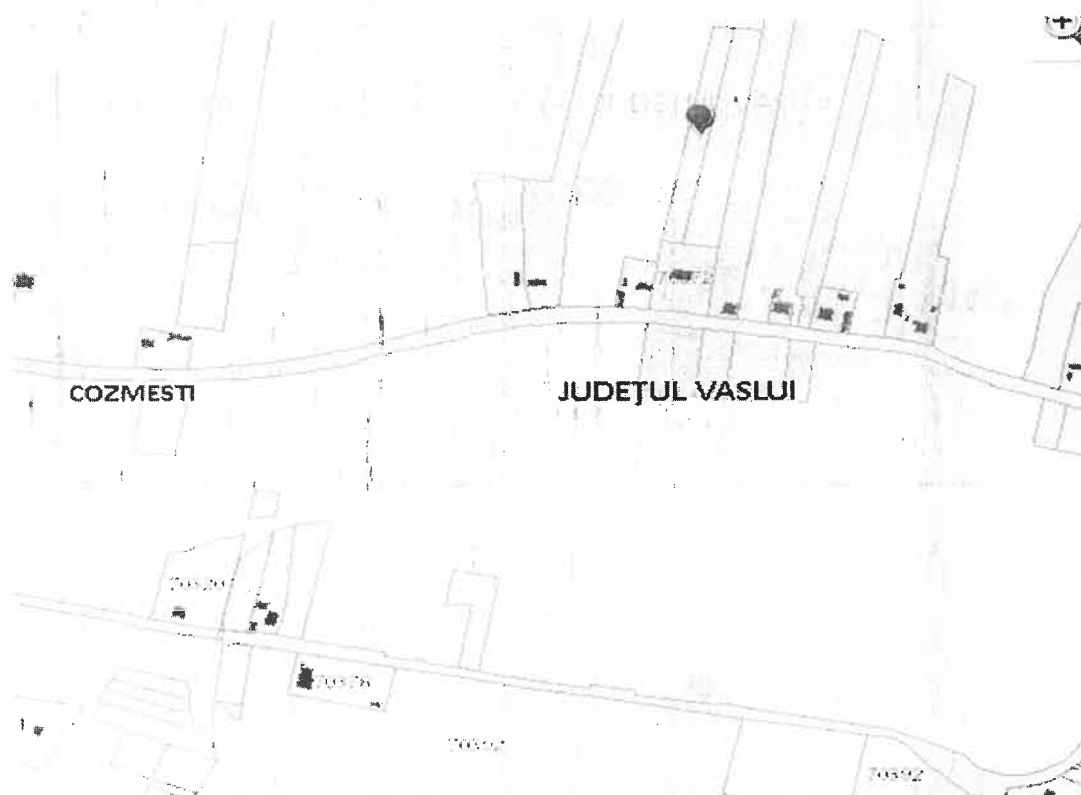
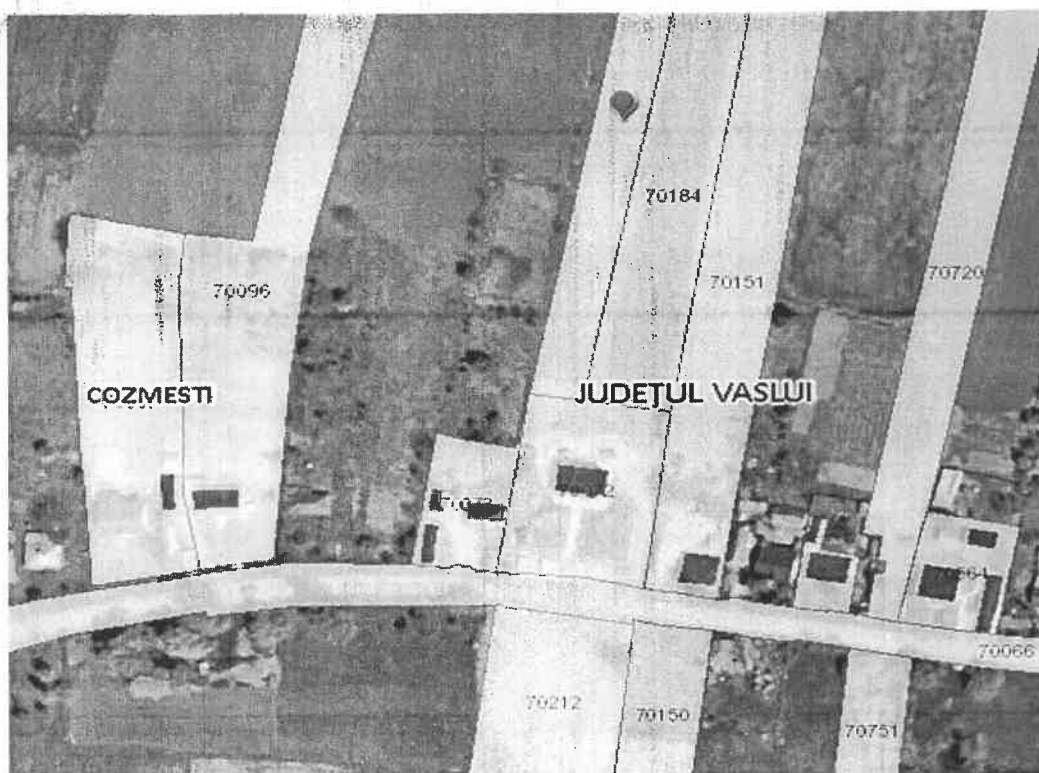
6. ANEXE

- ANEXA NR. 1 - Localizarea imobilului pe harta
- ANEXA NR. 2 - Extrase privind preturile/ chirile pe segmentul de piata al proprietatii
- ANEXA NR. 3 - Fotografii
- ANEXA NR. 4 - Acte de proprietate, Extras de carte funciara, plan cadastral

ANEXA NR. 1 - Localizarea imobilului pe harta

LOCALIZAREA PROPRIETATII EVALUATE





**ANEXA NR. 2 - Extrase privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii
COMPARABILE VANZARI TERENURI**

ANEXA NR. 3 - Fotografii

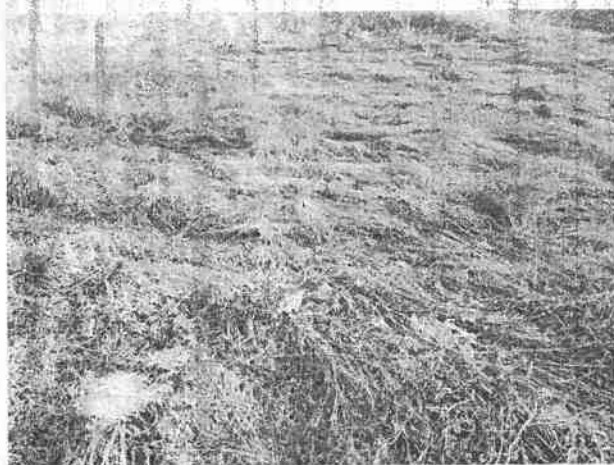
ZONA PROPRIETATII EVALUATE SI ACCESUL



PROPRIETATEA EVALUATA



PROPRIETATEA EVALUATA





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

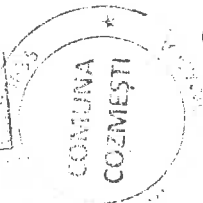
Carte Funciară Nr. 70185 Cozmesti

Nr. cerere	58511
Ziua	20
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107897238



CONFORM CU
ORIGINALUL



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 51
Nr. cadastral vechi: 434

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Vaslui

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70185	Din acte: 2.800 Masurata: 2.843	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15183 / 15/08/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut.nr. 2897, din 10/08/2007;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) TODERICA M. MIHAI	
	2) TODERICA RITA, bun comun	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 51)	

C. Partea III. SARCINI .

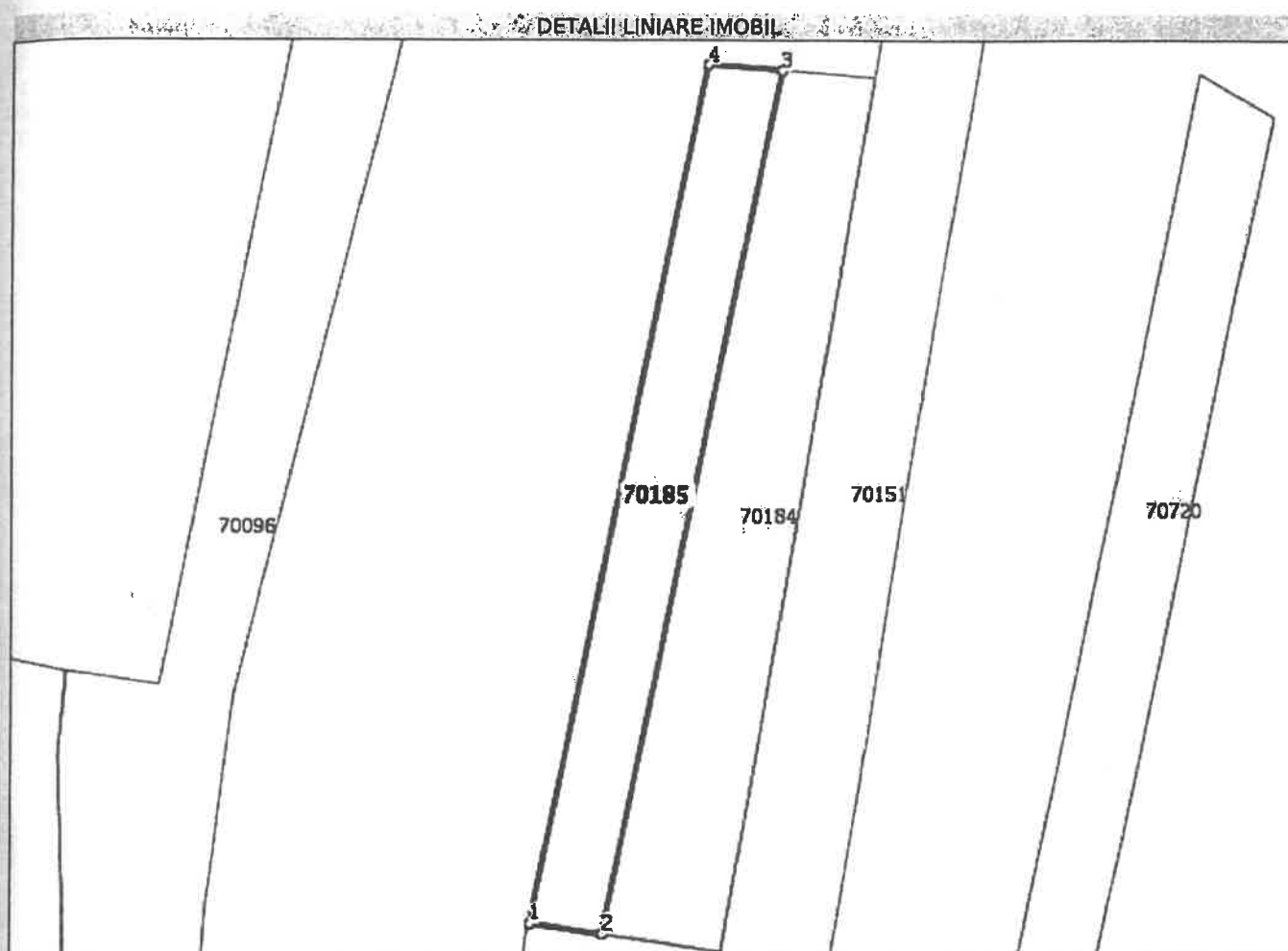
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70185	Din acte: 2.800 Masurata: 2.843	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	Din acte: 2.800 Masurata: 2.843	36	556/13	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.242
2	3	187.404
3	4	15.315
4	1	186.382

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
- *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/09/2021, 09:30

Handwritten signature: *Stefan*



ROMANIA

SERIAL VS. 656528

08711

Revised Item 1: 2011 survey

TODERICĂ

VS656828<6R0U6B03269F240326923700279



VALABILITATE
6 LUNI

CONTRACT DE VINZARE-CUMPARARE

Intre subscrisii: **BOTAN I SMARANDA**, cu domiciliul in comuna Delesti, judetul Vaslui; **SAVIN I. ELENA**, cu domiciliul in orasul Tirgu Neamt, strada Pictor Nicolae Grigorescu, blocul G4, apartamentul nr. 68, judetul Neamt; **SAVIN I TRANDAFIRA** (fosta Brinza) cu domiciliul in Municipiul Iasi, strada Brindusa nr. 78, judetul Iasi; **BINGA I AURELIA**, cu domiciliul in Municipiul Vaslui, strada Radu Negru blocul 262 scara C, etajul nr. 4, apartamentul nr. 14, judetul Vaslui; **STOLERU I. ADRIANA**, cu domiciliul in Municipiul Iasi, strada Pacurari nr. 133, blocul 598 scara B, ap. 3, judetul Iasi; **SAVIN C ILEANA**, mandatară lui: **PRUSU CRISTINA**, cu domiciliul in Municipiul Iasi Bulevardul Tutora nr.1, blocul VI scara A, etajul nr.5, ap. 24, judetul Iasi in baza Procurii autentificata sub nr. 333 din data de 10 mai 2007 de BNP Popa Carmen din Iasi si mandatară lui **STEFAN I. CARMEN**, cu domiciliul in Municipiul Braila, strada Constantin Nottara nr.1, blocul B16, scara 2, ap. 33, judetul Iasi in baza Procurii autentificata sub nr. 866 din data de 11 mai 2007 de BNP - Dorina Popa din Braila; **DIACONU CONSTANTIN**, cu domiciliul in Municipiul Iasi, strada Brindusa nr. 51, judetul Iasi, in calitate de vinzatori; **TODERICA M. MIHAI**, cu domiciliul in satul Balesti, comuna Cozmesti, judetul Vaslui, casatorit cu **TODERICA RITA**, in calitate de cumparator, a intervenit prezentul contract de vinzare-cumparare

Noi, **BOTAN I SMARANDA**, **SAVIN I ELENA**, **SAVIN I TRANDAFIRA**, **BINGA I AURELIA**, **STOLERU I. ADRIANA**, **DIACONU D. CONSTANTIN**, in nume propriu; **SAVIN C. ILEANA** in numele si pentru: **PRUSU CRISTINA**, **STEFAN I. CARMEN** transmitem domnului **TODERICA M. MIHAI** dreptul de proprietate asupra cotelor indivize din imobilul, cu numar cadastral- 433, format din casa, compusa din 2 (doua) camere, un hol si dependinte, construita din paanta, acoperita cu tabla, cu o suprafata construita de 73 mp. -C1 din schita anexa si din terenul aferent constructiei in suprafata de 2406 (doua mii patrusute sase) mp., real masurat - 2444 mp., curti-constructii, cu imprejuririle si plantatiile existente pe acest teren, bun comun in indiviziune, situat in intravilanul satului Balesti, comuna Cozmesti, judetul Vaslui, intabulat in Cartea Funciara a Comunei Cozmesti nr.50, invecinat cu proprietatile: Nord- teren extravilan; Est - Ilies Aurel; Sud - DS 300; Vest - Sileanu Vasile, contur - 1-3-5-13-12-11-10-2-1, conform cu schita anexa care face parte integranta din prezentul contract.....

Terenul in suprafata de 2406 mp real masurat 2444 mp este structurat, astfel:

-227 mp curti constructii numar de parcela « 1 » contur - 11-12-9-7-6-8 conform cu schita anexa;

-1757 mp arabil numar de parcela « 2 » contur - 102-4-3-5-13-12-9-7-6-8-11 conform cu schita anexa;

-460 mp vii, numar de parcela « 3 » contur 1-2-4-3 - conform cu schita anexa;

Avind in vedere ca intre suprafata de teren aflata in proprietatea vinzatorilor si suprafata de teren rezultata in urma masuratorilor efectuate de persoana autorizata a Oficiului Judetean de Cadastru Vaslui exista o diferenta in plus de 38 mp., noi partile contractante, ne dam acordul pentru incheierea contractului si ne asumam orice risc.

Totodata noi, **BOTAN I SMARANDA**, **SAVIN I ELENA**, **SAVIN I TRANDAFIRA**, **BINGA I AURELIA**, **STOLERU I. ADRIANA**, **DIACONU D. CONSTANTIN**, in nume propriu; **SAVIN C. ILEANA** in numele si pentru: **PRUSU CRISTINA**, **STEFAN I. CARMEN**, transmitem domnului **TODERICA M. MIHAI** si dreptul de proprietate asupra cotelor indivize din terenul in suprafata totala de 5100 (cinci mii una suta) mp arabil si finete, situat in extravilanul satului Balesti, comuna Cozmesti (fosta comuna Delesti) judetul Vaslui, structurat astfel:

- 2300 mp finete, real masurat - 2338 mp, sola 69, parcela 1512 / 27, punctul « Ses Loturi » numar cadastral nedefinitiv - 435, intabulat in Cartea Funciara a Comunei Cozmesti, judetul Vaslui nr. 52, intre vecinii: Nord - teren intravilan; Est - Ilies Aurel; Sud - DE 1515 / 3; Vest - Savin I Gheorghe, contur - 1-6-5-4-3-2 conform cu schita anexa;

Terenul in suprafata de 2300 mp arabii si finete, real masurat - 2338 mp structurat astfel:

1143 mp finete numar de parcela « 1 » contur - 1-6-5-2 conform cu schita anexa;

1195 arabii numar de parcela « 2 » contur - 2-5-4-3 conform cu schita anexa;

— 2800 (doua mii opt sute) mp arabii, real masurat - 2843 mp sola 36, parcela 556 / 11, punctul « Deal de casa » numar cadastral nedefinitiv - 434 intabulat in Cartea Funciara a Comunei Cozmesti, judetul Vaslui nr. 51, intre vecinii: Nord - DE 553; Est - Diaconu Constantin; Sud - teren intravilan; Vest - Savin Gheorghe, contur - 1-2 3-4 conform cu schita anexa;

Avind in vedere ca intre suprafata de teren aflata in proprietatea vinzatorilor si suprafata de teren rezultata in urma masuratorilor efectuate de persoana autorizata a Oficiului Judetean de Cadastru Vaslui exista o diferenta in plus de 81 mp., noi partile contractante, ne dam acordul pentru incheierea contractului si ne asumam orice risc.....

Dreptul de proprietate asupra casei si asupra terenului in suprafata totala de 7506 mp. curti-constructii, arabii vii si finete, l-am dobandit, noi vinzatorii, astfel: Diaconu Constantin, a dobandit, o cota indiviza de $\frac{1}{2}$ din $\frac{5}{8}$ din casa si $\frac{1}{2}$ din $\frac{1}{4}$ din terenul aferent in suprafata de 2406 mp, prin Contractul de Intretinere autentificat sub nr.1034 din data de 1 februarie 1954 de fostul Notariat de Stat Judetean Vaslui, intretinere prestata in favoarea lui Savin Ecaterina, decedata in anul 2001, impreuna cu fosta sotie Diaconu Natalia, decedata in anul 2004, si o cota indiviza prin mostenire legala de la fosta sotie Diaconu Natalia cu Certificatul de Mostenitor nr. 16 eliberat la data de 10 august 2006 de Biroul Notarului Public Patrascanu Theodor - Vladut din Iasi; Botan I. Smaranda, Savin I. Elena, Savin Trandafira (fosta Brinza), Binga I. Aurelia, Stoleru I. Adriana, Prusu Cristina si Stefan Carmen, au dobandit, dreptul de proprietate asupra cotei indivize de $\frac{3}{8}$ din casa si $\frac{3}{4}$ din terenul aferent casei in suprafata de 2406 mp si din terenul extravilan in suprafata de 5100 mp arabii si finete, prin mostenire legala de la Savin Ion, cu Certificatul de Mostenitor nr. 293 eliberat la data de 18 aprilie 1989 de fostul Notariat de Stat judetean Vaslui si Savin Ecaterina, cu Certificatul de Mostenitor nr. 61 eliberat la data de 31 mar 2007 de acest birou notarial. Savin Ecaterina si Savin Ion, prin construire fara autorizatie de construire, pe terenul proprietatea lui Savin Ecaterina si reconstituit in conditiile Legii nr. 18 / 1991 a Fondului Funciar cu Titlul de Proprietate nr. 678 / 47102 eliberat la data de 26 iunie 1995 de Comisia Judeteana Vaslui pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor.....

Noi, vinzatorii, declaram ca, imobilul casa si terenul in suprafata totala de 7506 mp. curti-constructii, vii, arabii si finete, care constituie obiectul vinzarii, nu sunt ipotecate ori grevate de sarcini, situatie reiesita din Extrasele de Carte Funciara nr. 14505, 14506 si 14504 eliberat la data de 7 august 2007 de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Vaslui-Biroul de Carte Funciara, nu sunt indisponibilizate sau urmarite pentru datorii, conform Certificatului Fiscal nr. 67 eliberat la data de 3 august 2007 de Primaria Comunei Cozmesti; judetul Vaslui-Serviciul Financiar, nu au mai facut obiectul altor tranzactii ori conventii precontractuale se afla in circuitul civil si il garantam pe cumparator de orice evictiune conform art. 1337 Cod Civil;

Pretul declarat al vinzarii este de 12.000 (douasprezece mii) lei din care: casa - 5000 (cinci mii) lei si terenul - 7000 (sapte mii) lei pe care, noi vinzatorii, declaram ca l-am incasat de la cumparator, in intregime, corespunzator cotelor noastre indivize, azi data incheierii prezentului contract. Cumparatorul intra in stapanire de drept si de fapt asupra imobilelor casa si terenul in suprafata totala de 7506 mp., curti-constructii, vii, arabii si finete, de azi data incheierii prezentului contract, Prezentul contract face dovada platii si tine loc si de chitanta.

Eu, Toderica M. MIHAI, cumpar in conditiile art. 30 lit. a din Codul Familiei de la BOTAN I. SMARANDA, SAVIN I. ELENA, SAVIN I. TRANDAFIRA, BINGA I. AURELIA, STOLERU I. ADRIANA, DIACONU D. CONSTANTIN, in nume propriu si PRUSU CRISTINA, STEFAN I. CARMEN, prin mandatar SAVIN C. ILEANA, casa si terenul in suprafata totala de 7506 (sapte mii cinci sute sase) mp. curti-constructii, vii, arabii si finete situat pe teritoriul satului Balesti, comuna Cozmesti, judetul Vaslui, descris mai sus in prezentul contract si identificat prin schitele anexa, cu pretul de 12.000 (douasprezece mii) lei pe care l-am achitat, vinzatorilor, in intregime, azi data incheierii contractului. Eu, cumparatorul, declar ca am luat cunostinta de situatia juridica a imobilelor descrise mai sus, calitatea de proprietari a vinzatorilor, de faptul ca, nu sunt ipotecate ori grevat de sarcini. Valoarea de circulatie a imobilului descris mai sus, stabilita in conformitate cu dispozitiile Legii



194

338 mp
 anexa;
 xla 556 /
 rtea Funciara
 est - Diacu
 form cu schi
 prafata de ter
 Cadastru Vaslui
 erea contractu
 506 mp. cur
 a, a dobindit
 2406 mp, pr
 stul Notariat
 in anul 2001
 a prin mosten
 at la data de
 n I. Smaranda
 a; Prusu Crist
 in casa si 3/4 de
 5100 mp arab
 eliberat la data de
 u Certificatul
 ina si Savin la
 a si reconstitu
 47102 eliberat la
 roprietate asura
 7506 mp. cur
 ori grevate de
 eliberat la data de
 runciara, nu sum
 berat la data de
 nu au mai facu
 am pe cumparator
 sa - 5000 (cinc
 am incasat de la
 prezentului contract
 uprafata totala de
 ontract, Prezentu
 iliei de la BOTAN
 A, STOLERU I.
 INA, STEFAN I.
 de 7506 (sapte mi
 l satului Balesti
 rin schitele anexa
 intregime, azi dat
 ridica a imobilelor
 ate ori grevat de
 u dispozitiile Legi

122/1998 este de 6473 lei .Taxele privind redactarea si autentificarea prezentului contract de cumparator.....
 Noi,partile contractului, ne-asumam intreaga raspundere cu privire la identitatea, calitatea si calitatea declaratiilor facute de noi si consemnate in prezentul contract care ne-a fost citit in intregime,exprima vointa noastra si consimtim la autentificare.Declaram ca ni s-au adus la cunostinta de catre notarul public dispozitiile art.6 din Legea nr.122/1998 privind nulitatea actului in caz de nedeclarare a pretului si ale Legii nr.87/1994 pentru combaterea evaziunii fiscale si obligatia inregistrarii proprietatii in termen de 30 zile la organele fiscale competente.
 Noi, vinzatorii, suntem de acord si consimtim cu intabularea dreptului de proprietate a imobilului descris mai sus pe numele cumparatorului in Cartea Funciara a Comunei Cozmesti , judetul Vaslui.
 In conformitate cu dispozitiile art. 56 alin.1 din Legea nr.7/1996 Legea Cadastrului si a Publicitatii Imobiliare, notarul public se obliga sa transmita pe data de 13 august 2007 prezentul act la Biroul de Carte Funciara din cadrul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Vaslui pentru inscriere.....
 Tehnoredactat si autentificat la Biroul Notarilor Publici Asociati-Bulumac Marin si Cioncu Ramona-Daniela ,cu sediul in Municipiul Vaslui, strada Stefan cel Mare, blocul 87, scara A, etajul 1, apartamentul nr.2,judetul Vaslui ,azi data autentificarii in cinci exemplare.

VINZATORI,
BOTAN I.SMARANDA
SAVIN I. TRANDAFIRA
SAVIN I. ELENA
BINGA LAURELIA
STOLERU LADRIANA
DIACONU CONSTANTIN
SAVIN C ILEANA mandatară lui:
PRUSU CRISTINA si STEFAN I. CARMEN
CUMPARATOR
TODERICA M. MIHAI
Savin Trandafira
Savin Elena
Binga Aurelia
Stoleru Adriana
Diocanu Constantin
Savin Ileana

Notar
Predin
Județul
Constantin
Constantin

Birou Notari Publici Asociati
BULUMAC MARIN
si
CIONCU RAMONA DANIELA



str. Stefan
b
tel/fax 0235

nr.cod operator-4349

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.2897
Anul 2007, Luna August, Ziua 10

În fata mea, **BULUMAC MARIN**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat ;
1. **BOTAN I. SMARANDA**, cu domiciliul în comuna Delești, județul Vaslui, pe care am id
prin Buletinul de Identitate seria BC nr.650208 eliberat la data de 16 noiembrie 1980 de Politia Vaslui ;
2. **SAVIN I. TRANDAFIRA**, cu domiciliul în Municipiul Iasi, strada Brindusa nr.78, judet
care am identificat-o prin Carte de Identitate seria MX nr.600823 eliberata la data de 6 aprilie 2006 de
Iasi, CNP- 2240109221185 ;

3. **SAVIN C. ILEANA**, cu domiciliul în Municipiul Iasi, B-dul Primaverii nr.11, blocul P1,
etajul 1, apartamentul nr.5, județul Iasi, pe care am identificat-o prin Carte de Identitate seria MX
eliberata la data de 19 octombrie 2006 de SPCLEP Iasi, CNP-2360129221154, mandatară lui Prusu Cr
domiciliul în Municipiul Iasi, B-dul Tutora nr.1, blocul VI, scara A, etajul 5, apartamentul nr.24, judet
baza Procurii autentificata sub nr.333 din data de 10 mai 2007 de Biroul Notarului Public Popa Carmen d
a lui Stefan I. Carmen, cu domiciliul în Municipiul Braila, strada Constantin Notara nr.4, blocul B16
apartamentul nr.33, județul Braila, în baza Procurii autentificata sub nr.866 din data de 11 mai 2007
Notarului Public Dorina Popa din Braila ;

4. **SAVIN I. ELENA**, cu domiciliul în orasul Tirgu Neamt, strada Pictor Nicolae Grigorescu, b
apartamentul nr.68, județul Neamt, pe care am identificat-o prin martori de identitate : Budianu Const
domiciliul în comuna Delești, județul Vaslui, si Dudau Constantin, cu domiciliul în comuna Delești
Vaslui, în baza Declaratiei autentificata sub nr.2889 din data de 10 august 2007 de acest birou notarial ;

5. **BÎNGĂ I. AURELIA**, cu domiciliul în Municipiul Vaslui, strada Rădu Năgru, blocul 262,
etajul 4, apartamentul nr.14, județul Vaslui, pe care am identificat-o prin Carte de Identitate seria VS nr
eliberata la data de 24 noiembrie 2000 de Politia Vaslui, CNP-2410928374064,

6. **DIACONU D. CONSTANTIN**, cu domiciliul în Municipiul Iasi, strada Brindusa nr.51, jud
pe care l-am identificat prin Buletinul de Identitate seria AO nr.689610 eliberat la data de 29 august
Politia Iasi, CNP-1270611221139, în calitate de vinzatori ;

care, dupa ce li s-a citit înscrisul, au fost întrebati daca cele auzite exprima vointa lor, au
« DA », au consimtit la autentificarea lui si au semnat toate exemplarele precum si schitele anexa. N
datorita vârstei si a unor tulburari de vedere ;

7. **STOLERU I. ADRIANA**, cu domiciliul în Municipiul Iasi, strada Pacurari nr.133, blocul 56
B, apartamentul nr.3, județul Iasi, pe care am identificat-o prin Carte de Identitate seria MX nr.126134 e
la data de 12 mai 2000 de Politia Iasi, CNP-2560214270641, în calitate de vinzatoare ;

8. **TODERICA M. MIHAI**, cu domiciliul în satul Bălești, comuna Cozmesti, județul Vaslui,
l-am identificat prin Carte de Identitate seria VS nr.207887, eliberata la data de 3 iunie 2004 de Politia
CNP-1670628374063, în calitate de cumparator ;

care dupa citirea înscrisului, au consimtit la autentificarea lui, au semnat toate exemplarele pr

**URMEAZA ÎNCHEIERE
DE LEGALIZARE**

Sunt îndeplinite condițiile de fond si de formă a actului notarial.

În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 364/1995

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a taxat cu 300 lei-RON din care : 150 lei-RON cu chitanța nr.3660751/2007-reprezentin
impozit -50% : 120 lei-RON - cu chitanța nr.3660751/2007-reprezentin taxa -40% si 30 lei-R

ROMANIA nr.0008937- taxa intabularii 150 lei-RON + 95 lei-RON cu chitanța nr.6426836/2007;

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BULUMAC MARIN ȘI BULUMAC CĂTĂLIN OVIDIU
Licența funcționare nr.191/4299/11.08.2007 BULUMAC MARIN
MUNICIPIUL VASLUI, Str. Stefan cel Mare, bl.34, sc.A, etajul 5, 2
VALABIL 6 LUNI

anul 2007 luna
BULUMAC MARIN, BULUMAC CĂTĂLIN OVIDIU, notar public,
legalizează prezenta declarație autentificată în fața mea
în data de 10 august 2007 la sediul biroului nostru notarial
Echipat de secretar
S-a putut observa
COLAȚIONAT
SECRETAR



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA COZMESTI

Anexa nr. 11
Model 2016 ITL 011

Codul de identitate fiscală: 16670635
COMUNA COZMESTI, JUDEȚUL VASLUI

Nr. 150/20.09.2021

**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND IMPOZITELE
ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL**

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **TODERICA M. MIHAI** nr. 4129 / 20/09/2021 cu domiciliul în str. BD REPUBLICII, nr. , bl. 350, sc. E, et. 2, ap. 5, loc. VASLUI, mun/ors/com. VASLUI, jud. VASLUI, legitimat/ă prin C.I. seria VS nr. 809272, cu CNP 1670628374063, având calitatea de proprietar/titular și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic **146** se atestă următoarele:

Numele și prenumele **TODERICA M. MIHAI** CNP: **1670628374063**, domiciliul: Str. BALESTI, Nr. , Bl. , Sc. , Ap. , Et. , Localitatea BALESTI, Mun/Ors/Com BALESTI, Judetul VASLUI, 4) figureaza in evidentele fiscale ale compartimentului de specialitate cu urmatoarele bunuri declarate in vederea impozitarii: Teren Extravilan - arabil: 2843,00 mp, adresa: ju VASLUI, mun/ors/com. BALESTI, loc. BALESTI, proprietate-folosinta din data: 31.12.2020; 5)

Până în prima zi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, [] figurează / [X] nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu următoarele creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii:

Nr.	Denumirea creanței bugetare	Curent	Rămășiță	Majorări de întârziere	Total
1	TERENURI EXTRAVILAN DETALII: Adresa: jud. VASLUI, mun/ors/com. BALESTI, loc. BALESTI, Zona: A, Rang: IV, Parcela: BALESTI Suprafete: , arabil: 2.843,00 mp. , cvc	0,00	0,00	0,00	0,00
2	ALTE TAXE ALTE AMENZI CC 7718547	0,00	0,00	0,00	0,00
3	ALTE TAXE ALTE AMENZI AT 3671261	0,00	0,00	0,00	0,00
4	ALTE TAXE ALTE AMENZI AT 921292	0,00	0,00	0,00	0,00
5	ALTE TAXE ALTE AMENZI AT 922181	0,00	0,00	0,00	0,00
6	ALTE TAXE ALTE AMENZI PCA 1224275	0,00	0,00	0,00	0,00
7	ALTE TAXE ALTE AMENZI PCA 1782528	0,00	0,00	0,00	0,00
8	ALTE TAXE ALTE AMENZI CC 1360452	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL		0,00	0,00	0,00	0,00

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la data decesului 6), iar notarul are obligația înscrierii în certificatul de moștenitor a debitelor ce revin moștenitorilor și comunicarea către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moștenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: **COMPLETARE DOSAR LEGEA 17/2014 PENTRU VINZARE TEREN**

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. **Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.**

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Spre a-i servi la: **COMPLETARE DOSAR LEGEA 17 / 2014 PENTRU VANZAREA DE TEREN**

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii

S-a taxat cu suma 5 lei, conform chitanței nr. 1977/20/09/2021

Conducatorul organului fiscal
SIMA HRISTACHE

Intocmit azi data **20.09.2021**

Intocmit,
BOBARNAT CARMEN, Operator rol

Spre exemplu notarul public conform delegării date de către contribuabil.

Execuții fiscale ai altor organe fiscale.

Moștenitorii trebuie să facă dovada decesului titularului cu copia actului de deces.

Contribuabilul figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri..... proprietate-folosință din data...../alte situații

În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea antet și va purta semnăturile și stampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.

Debitele înregistrate până la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele înregistrate după data decesului reprezintă de drept sarcina fiscală a moștenitorilor.

Certificat Fiscal Nr. 150/20.09.2021 listat pentru TODERICA M. MIHAI 1670628374063