



### HOTĂRÂREA NR. 42

privind însușirea Raportului de evaluare având ca obiect stabilirea valorii de piață pentru concesiune a unui număr de 73 de loturi teren, aparținând domeniului privat al comunei Zorleni, categoria de folosință curți construcții, situate în intravilanul satului Simila, comuna Zorleni, județul Vaslui, în vederea încheierii unor contracte de suprafață

Consiliul local al comunei Zorleni, județul Vaslui întrunit în ședința ordinară la data de 16 iunie 2022;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare la Proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare având ca obiect stabilirea valorii de piață pentru concesiune a unui număr de 73 de loturi teren, aparținând domeniului privat al comunei Zorleni, categoria de folosință curți construcții, situate în intravilanul satului Simila, comuna Zorleni, județul Vaslui, în vederea încheierii unor contracte de suprafață, inițiat de primarul comunei Zorleni, înregistrat la nr.8.058/09.06.2022, Raportul compartimentului de resort – Urbanism și amenajarea teritoriului - înregistrat la nr. 8.071/09.06.2021 și Avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului local Zorleni ;
- HCL Zorleni nr. 13/15.07.1998, privind concesiunea unor terenuri pentru construirea de locuințe ;
- HCL Zorleni nr.18/05.03.2020, privind îndreptarea materială din cuprinsul HCL Zorleni nr.13/15.07.1998 ;
- Raportul de evaluare nr.69/23.12.2021, întocmit de ing.Vulpe Ștefan, evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular ANEVAR ;
- Suprafețele de teren care au făcut obiectul Raportului de evaluare nr.69/23.12.2021, categoria de folosință curți construcții, situate în intravilanul satului Simila, Tarlaua 35, Parcela 507 și Tarlaua 36, Parcela 513, reprezintă teren neretrocedabil, în înțelesul dispozițiilor Legii nr.165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România și a H.G.nr.401/2013 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr.165/2013, privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România;

În conformitate cu prevederile :

- art.693-702, art.1170 și art.1179 din Noul Cod Civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009 ;
- Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legii nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legii nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare ;
- art.6 din Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 41 alin.(5<sup>1</sup>), din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

- Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- art.87, alin.5), art.108, art.307, art.355, art.362, alin.1) din Codul administrativ, aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și d), alin. (6) lit.b), alin.(7) lit.k), alin. (14), art. 139 alin.(1) și (3) lit. g), coroborat cu art.5, lit. cc), art. 196 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare :

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** Se aprobă însușirea Raportului de evaluare nr.69/23.12.2021, întocmit de ing.Vulpe Ștefan, evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular ANEVAR, având ca obiect stabilirea valorii de piață pentru concesiune a unui număr de 73 de loturi teren, aparținând domeniului privat al comunei Zorleni, categoria de folosință curți construcții, situate în intravilanul satului Simila, Tarlăua 35, Parcela 507 și Tarlăua 36, Parcela 513 comuna Zorleni, județul Vaslui, cu studiile de oportunitate aferente fiecărui lot ce a făcut obiectul evaluării, conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** (1) Valoarea de piață a fiecărui lot, cuantificată prin redevență anuală, stabilită prin Raportul de evaluare menționat la art.1, respectiv Studiile de oportunitate numerotate de la nr.1 la 73, va sta la baza încheierii unor contracte de suprafață cu cetățenii care dețin bunurile imobile - terenuri și construcții edificate după anul 1998, fără temei juridic legal, aflate în diferite faze de execuție, în vederea punerii în legalitate privind disciplina în construcții.

(2) Contractele de suprafață se vor încheia în formă autentică între comuna Zorleni, județul Vaslui, în calitate de proprietar al terenului și cetățenii care dețin bunurile imobile - terenuri și construcții edificate după anul 1998, în calitate de suprafațiar, pe o perioadă de 25 de ani, pentru teren, începând cu data încheierii contractului (respectiv data încheierii procesului verbal de predare primire al terenului), perioadă necesară până la împlinirea termenului de 25 de ani de recuperare a valorii terenului, cu posibilitatea de prelungire a contractului, cu acordul părților, pe perioada existenței locuințelor.

(3) Redevența (suprafața) se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia, conform Raportului de expertiză tehnică ce a stat la baza întocmirii prezentului contract

(4) Cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață, încheierea contractului de suprafață în formă autentică și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de beneficiarul dreptului de suprafață, fără pretenții de recuperare a acestora.

**Art.3.** Se aprobă modelul Contractului de suprafață, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Se împuternicește Primarul comunei Zorleni, județul Vaslui, să semneze contractele de suprafață în condițiile prevăzute în prezenta hotărâre

**Art.5.** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, va răspunde primarul comunei Zorleni, d-na Hulteană Paula-Denisane, prin compartimentele din aparatul de specialitate.



**Art.6.** Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.544/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.7.** Câte un exemplar din prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului – județul Vaslui, Primarului comunei Zorleni, persoanelor și autorităților interesate, se aduce la cunoștință publică în condițiile și termenul legal și se afișează pe pagina de internet [www.zorleni.ro](http://www.zorleni.ro), prin grija secretarului general al U.AT. comuna Zorleni.

Zorleni, 16.06.2022

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Consilier,  
PĂDURARU BOGDAN IONEL**



**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR GENERAL AL UAT,  
ROȘCA VASILE**

|                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PREZENTA HOTĂRÂRE<br>A FOST ADOPTATĂ CU UN NUMĂR DE<br>..... VOTURI „PENTRU”<br>NUMĂR CONSILIERI ÎN FUNCȚIE .....<br>NUMĂR CONSILIERI PREZENȚI ..... |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ANEXA NR. 1 LA H.C.L.  
NR. 42/16.06.2022

Evaluator imobiliare si mobile - Practician in insolventa

**VULPE I. STEFAN**

CUI 29339740 - Str. Alecu Russo nr. 2, Bl. E2, Sc. C, Ap. 24

610126 Piatra Neamt, jud. Neamt

Banca Transilvania - Ro26 BTRL 0280 1202 4563 72XX

Tel. 0744.571380, unikatconstruct@yahoo.com



Nr.69 /23 12 2021

## **RAPORT DE EVALUARE Nr.69/23 12 2021,**

**la valoarea estimata de piata pentru concesiune,  
a unui numar de 73 loturi de teren, cu destinatia intravilan  
curti constructii, situate in localitatea Simila, comuna Zorleni**

***Proprietar, comuna Zorleni, judetul Vaslui***

Intocmit,  
Ing.Stefan Vulpe,  
Evaluator proprietati imobiliare,  
si bunuri mobile.  
Membru titular ANEVAR

## I. PARTEA INTRODUCTIVA,

### 1.1.Elemente generale

În baza Contractului de prestări servicii nr.13594/01 11 2021, încheiat între Primăria Zorleni județul Vaslui reprezentată de doamna Primar Hultoana Paula Denisan și Evaluator imobiliar și bunuri mobile practician în insolvență Vulpe I Stefan din Piatra Neamț, județul Neamț, privind executarea planurilor de amplasarea și delimitarea imobilului precum și evaluarea la valoarea estimată de piață (inclusiv întocmirea pentru fiecare teren în parte un Studiu de oportunitate, în vederea concesiunii pentru un număr de 73 loturi de teren cu destinația de curți-construcții, persoanelor interesate

Proprietățile imobiliare (loturile de teren), pentru care s-a solicitat întocmirea planurilor de amplasarea și delimitarea imobilului și evaluarea acestora la valoarea estimată de piață în vederea concesiunii, din localitatea Simila comuna Zorleni, Județul Vaslui sunt :

- 1.Lotul de teren cu S=1042 mp T36, P507(Lot A10), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui
- 2.Lotul de teren cu S=1012 mp T36, P507(Lot A6), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui
- 3.Lotul de teren cu S=872 mp T36, P507(Lot A7), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 4.Lotul de teren cu S=977 mp T36, P507(Lot A8), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 5.Lotul de teren cu S=982 mp T36, P507(Lot A10), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 6.Lotul de teren cu S=1014 mp T36, P507(Lot A12), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 7.Lotul de teren cu S=1063 mp T36, P507(Lot A14), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 8.Lotul de teren cu S=927 mp T36, P507 (Lot A16), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 9.Lotul de teren cu S=1297 mp T36, P507(Lot A17), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 10.Lotul de teren cu S=984 mp T36, P507(Lot A18), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 11.Lotul de teren cu S=2441 mp T36, P507(Lot A18.1), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui
- 12.Lotul de teren cu S=943 mp T36, P507 (Lot B3), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 13.Lotul de teren cu S=1009 mp T36, P507(Lot B7), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 14.Lotul de teren cu S=1036 mp T36, P507(Lot B9), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 15.Lotul de teren cu S=975 mp T36, P507(Lot B16), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 16.Lotul de teren cu S=994 mp T36, P507(Lot B17), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui
- 17.Lotul de teren cu S=735 mp T36, P507(Lot B18), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 18.Lotul de teren cu S=1067 mp T36, P507(Lot C2), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 19.Lotul de teren cu S=1260 mp T36, P507(Lot D1), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 20.Lotul de teren cu S=1299 mp T36, P507(Lot D7), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui
- 21.Lotul de teren cu S=794 mp T36, P507(Lot B18), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 22.Lotul de teren cu S=439 mp T36, P507 (Lot D9), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 23.Lotul de teren cu S=404 mp T36, P507 (Lot D9/1), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 24.Lotul de teren cu S=927 mp T36, P507 (Lot D10), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 25.Lotul de teren cu S=514 mp T36, P507 (Lot D11), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 26.Lotul de teren cu S=545 mp Str, Dr Petcu Viorel Nr.9, Simila comuna Zorleni Județul Vaslui
- 27.Lotul de teren cu S=931 mp Str.Dr Petcu Viorel nr.11, Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 28.Lotul de teren cu S=4398 mp Str Trifoiului nr.12, Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 29.Lotul de teren cu S=1153 mp T36, P513(Lot A2), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui
- 30.Lotul de teren cu S=1422 mp T36, P513 (Lot A5/1), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 31.Lotul de teren cu S=1267 mp T36, P513 (Lot A10), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 32.Lotul de teren cu S=1177 mp T36, P513(Lot A11), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui
- 33.Lotul de teren cu S=1130 mp T36, P513(Lot A12), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui
- 34.Lotul de teren cu S=998 mp T36, P513(Lot A19), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 35.Lotul de teren cu S=1275 mp T36, P513(Lot A20), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 36.Lotul de teren cu S=1036 mp T36, P513(Lot B2), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui
- 37.Lotul de teren cu S=929 mp T36, P513 (Lot B5), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 38.Lotul de teren cu S= 1142 mp T36, P513 (Lot B6), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 39.Lotul de teren cu S= 972 mp T36, P513 (Lot B9), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui,
- 40.Lotul de teren cu S= 1038 mp T36, P513 (Lot B16.2), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui



- 41.Lotul de teren cu S= 944 mp T36, P513 (Lot B18), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 42.Lotul de teren cu S= 1030 mp T36, P513 (Lot B21), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 43.Lotul de teren cu S= 1057 mp T36, P513 (Lot B22), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 44.Lotul de teren cu S= 1070 mp T36, P513 (Lot B23), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 45.Lotul de teren cu S= 1134mp T36, P513 (Lot B24), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 46.Lotul de teren cu S= 1334mp T36, P513 (Lot B25), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 47.Lotul de teren cu S= 1148mp T36, P513 (Lot B27), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 48.Lotul de teren cu S= 1257mp T36, P513 (Lot B28), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 49.Lotul de teren cu S= 1399mp T36, P513 (Lot B29), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 50.Lotul de teren cu S= 1334mp T36, P513 (Lot B29), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 51.Lotul de teren cu S=986 mp T36, P513 (Lot D13), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 52.Lotul de teren cu S= 1030 mp T36, P513 (Lot D19), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 53.Lotul de teren cu S=1019 mp Strada Brandusei nr.3, Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui
- 54.Lotul de teren cu S= 1043 mp T36, P513 (Lot C4), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 55.Lotul de teren cu S= 1019 mp T36, P513 (Lot C5), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 56.Lotul de teren cu S= 1014 mp T36, P513 (Lot C6), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 57.Lotul de teren cu S= 931 mp T36, P513 (Lot C11), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 58.Lotul de teren cu S= 918 mp T36, P513 (Lot C12), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 59.Lotul de teren cu S=1001 mp T36, P513 (lot C13), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 60.Lotul de teren cu S= 975 mp T36, P513 (Lot C15), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 61.Lotul de teren cu S= 1007 mp T36, P513 (Lot C16), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 62.Lotul de teren cu S= 1042 mp T36, P513 (Lot C18), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 63.Lotul de teren cu S= 1094 mp T36, P513 (Lot C19), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 64.Lotul de teren cu S=994 mp T36, P513 (lot C21), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 65.Lotul de teren cu S= 987 mp T36, P513 (Lot D1), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 66.Lotul de teren cu S= 1026 mp T36, P513 (Lot D4), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 67.Lotul de teren cu S= 1034 mp T36, P513 (Lot D6), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 68.Lotul de teren cu S= 998 mp T36, P513 (Lot D7), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 69.Lotul de teren cu S=986 mp T36, P513 (lot D13), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui
- 70.Lotul de teren cu S=689 mp T36, P513 (lot D18), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 71.Lotul de teren cu S=1024 mp Strada Panselutei nr.1, Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 72.Lotul de teren cu S= 979 mp Strada Panselutei nr.3, Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,
- 73.Lotul de teren cu S= 1148 mp Strada Bujorilor nr.2, Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui.

## 1.2. Rezumatul concluziilor importante,

Valoarea estimata de piata in vederea concesiunii, suprafetelor pentru cele 73 de loturi este determinata in fiecare studiu de oportunitate, aferent fiecarui lot si toate studiile sunt anexa si fac parte din prezentul raport:

Dreptul de proprietate asupra proprietatilor imobiliare(73 loturi de teren),este detinut de comuna Zorleni judetul Vaslui,cu exceptia loturilor care au realizate sau in curs de realizare vreo constructie si care a fost luata in calculul valorii estimate de piata pentru concesiune asa cum este explicat in fiecare studiu de oportunitate in parte.

Evaluarea s-a realizat cu scopul de determina valoarea estimata de piata,valoarea adecvata a proprietatii in vederea concesiunii pentru o utilizare comerciala de catre entitati fizice sau juridice interesate.

Evaluarea proprietatilor imobiliare s-a realizat utilizandu-se una din tehnicile de evaluare recomandate de Standardele de Evaluare bunuri ANEVAR 2020, respectiv,comparatia vanzarilor de terenuri asemanatoare si/sau similare asa cum se prezinta in detaliu la fiecare Studiu de oportunitate intocmit pentru fiecare din cele 73 de loturi supuse analizei de piata

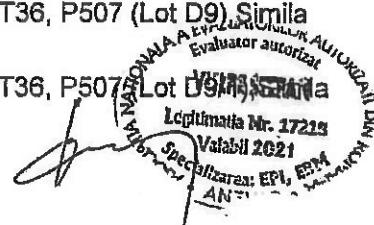
Pentru evaluare au fost parcurse toate etapele de realizare a procesului de evaluare, analiza pietei, culegerea datelor de pe piata,determinarea celei mai bune utilizari, selectarea valorii de piata.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai buna utilizare a proprietatii este utilizarea actuala de terenuri intravilane curti constructii

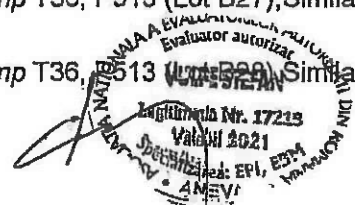


Luindu-se in considerare adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, adaptate la situatia concreta a fiecarei proprietati, in parte evaluatorul isi exprima opinia ca valorile estimate de piata in vederea concesiunii, pentru cele 73 proprietati imobiliare, cu destinatia de curti constructii (asa cum se arata detaliat in fiecare din cele 73 de Studii de oportunitate anexa la raport sunt :

1. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=1042$  mp T36, P507 (Lot A10), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui este de 1564 lei/an
2. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=1012$  mp T36, P507 (Lot A6), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui este de 1519 lei/an
3. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=872$  mp T36, P507 (Lot A7), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 1290 lei/an
4. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=977$  mp T36, P507 (Lot A8), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 1466 lei/an
5. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=982$  mp T36, P507 (Lot A10), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 1421 lei/an
6. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=1014$  mp T36, P507 (Lot A12), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 1468 lei/an
7. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=1063$  mp T36, P507 (Lot A14), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 1539 lei/an
8. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=927$  mp T36, P507 (Lot A16), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 1342 lei/an
9. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=1297$  mp T36, P507 (Lot A17), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este 1965 lei/an
10. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=984$  mp T36, P507 (Lot A18), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 1302 lei/an
11. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=2441$  mp T36, P507 (Lot A18.1), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 3697 lei/an
12. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=943$  mp T36, P507 (Lot B3), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 1434 lei/an
13. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=1009$  mp T36, P507 (Lot B7), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 1580 lei/an
14. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=1036$  mp T36, P507 (Lot B9), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 1633 lei/an
15. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=975$  mp T36, P507 (Lot B16), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 1537 lei/an
16. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=994$  mp T36, P507 (Lot B17), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui este de 1362 lei/an
17. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=735$  mp T36, P507 (Lot B18), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 1087 lei/an
18. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=1067$  mp T36, P507 (Lot C2), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 1394 lei/an
19. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=1260$  mp T36, P507 (Lot D1), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 2138 lei/an
20. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=1299$  mp T36, P507 (Lot D7), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 1818 lei/an
21. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=794$  mp T36, P507 (Lot B18), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 1204 lei/an
22. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=439$  mp T36, P507 (Lot D9), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 478 lei/an
23. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=404$  mp T36, P507 (Lot D9), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 542 lei/an



24. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S=927 mp T36, P507 (Lot D10), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **1301 lei/an**
25. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S=514 mp T36, P507 (Lot D11), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **710 lei/an**,
26. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S=545 mp Str, Dr Petcu Viorel Nr.9, Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **869 lei/an**
27. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S=931 mp Str. Dr Petcu Viorel nr.11, Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **1416 lei/an**
28. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S=4398 mp Str Trifoiului nr.12, Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **6661 lei/an**
29. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S=1153 mp T36, P513 (Lot A2), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **1810 lei/an**
30. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S=1422 mp T36, P513 (Lot A5/1), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **2233 lei/an**
31. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S=1267 mp T36, P513 (Lot A10), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **1989 lei/an**
32. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S=1177 mp T36, P513 (Lot A11), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **2046 lei/an**
33. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S=1130 mp T36, P513 (Lot A12), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este **1873 lei/an**
34. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S=998 mp T36, P513 (Lot A19), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **1567 lei/an**
35. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S=1275 mp T36, P513 (Lot A20), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **1919 lei/an**
36. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S=1036 mp T36, P513 (Lot B2), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **1559 lei/an**
37. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S=929 mp T36, P513 (Lot B5), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **1398 lei/an**
38. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S= 1142 mp T36, P513 (Lot B6), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **1719 lei/an**
39. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S= 972 mp T36, P513 (Lot B9), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **1532 lei/an**
40. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S= 1038 mp T36, P513 (Lot B16.2), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **1558 lei/an**
41. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S= 944 mp T36, P513 (Lot B18), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de, **1417 lei/an**
42. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S= 1030 mp T36, P513 (Lot B21), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **1546 lei/an**
43. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S= 1057 mp T36, P513 (Lot B22), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **1586 lei/an**.
44. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S= 1070 mp T36, P513 (Lot B23), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **1606 lei/an**.
45. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S= 1134 mp T36, P513 (Lot B24), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **1702 lei/an**.
46. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S= 1334 mp T36, P513 (Lot B25), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **2002 lei/an**.
47. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S= 1148 mp T36, P513 (Lot B27), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **1723 lei/an**.
48. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu S= 1257 mp T36, P513 (Lot B28), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de **1723 lei/an**.



comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1715 lei/an.

49. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S= 1399\text{ mp}$  T36, P513 (Lot B29), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 2100 lei/an.

50. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S= 1334\text{ mp}$  T36, P513 (Lot B29), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 2002 lei/an

51. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=986\text{ mp}$  T36, P513 (Lot D13), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1345 lei/an

52. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S= 1030\text{ mp}$  T36, P513 (Lot D19), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1623 lei/an

53. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=1019\text{ mp}$  Strada Brandusei nr.3, Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1390 lei/an

54. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S= 1043\text{ mp}$  T36, P513 (Lot C4), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1636 lei/an

55. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S= 1019\text{ mp}$  T36, P513 (Lot C5), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 1529 lei/an

56. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S= 1014\text{ mp}$  T36, P513 (Lot C6), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1522 lei/an

57. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S= 931\text{ mp}$  T36, P513 (Lot C11), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1522 lei/an

58. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S= 918\text{ mp}$  T36, P513 (Lot C12), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1283 lei/an

59. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=1001\text{ mp}$  T36,P513 (lot C13), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1346 lei/an.

60. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S= 975\text{ mp}$  T36, P513 (Lot C15), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1463 lei/an

61. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S= 1007\text{ mp}$  T36, P513 (Lot C16), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1513 lei/an

62. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S= 1042\text{ mp}$  T36, P513 (Lot C18), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 1564 lei/an

63. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S= 1094\text{ mp}$  T36, P513 (Lot C19), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1642 lei/an

64. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=994\text{ mp}$  T36,P513 (lot C21), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1356 lei/an

65. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S= 987\text{ mp}$  T36, P513 (Lot D1), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1630 lei/an

66. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S= 1026\text{ mp}$  T36, P513 (Lot D4), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1540 lei/an

67. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S= 1034\text{ mp}$  T36, P513 (Lot D6), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1552 lei/an

68. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S= 998\text{ mp}$  T36, P513 (Lot D7), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1498 lei/an

69. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=986\text{ mp}$  T36,P513 (lot D13), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1345 lei/an

70. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=689\text{ mp}$  T36,P513 (lot D18), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 940 lei/an

71. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S=1024\text{ mp}$  Strada Panselutei nr.1, Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1346 lei/an

72. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S= 979\text{ mp}$  Strada Panselutei nr.3, Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui,este de 1417 lei/an

  
 EVALUATOR AUTORIZAT  
 Evaluat de autoritate  
 VOICULEAN  
 Legitimatie Nr. 17213  
 Valabil 2021  
 Specializarea: EPT, ESM

73. Valoarea estimata de concesiune pentru lotul de teren cu  $S = 1148 \text{ mp}$  Strada Bujorilor nr.2, Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, este de 1600 lei/an .

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza:

- (1) Partea introductiva
- (2) Premizele evaluarii – in care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii
- (3) Prezentarea datelor – in care este prezentata proprietatea imobiliara evaluata,
- (4) Analiza datelor – contine aplicarea metodelor de evaluare, rezultatele obtinute, reconcilierea rezultatelor si sustinerea opiniei evaluatorului.

Intrucat in procesul de colectare, confirmare si utilizare, am luat in calcul toate informatiile gasite referitor la proprietatile imobiliare analizate, nu consider necesar sa se extinda procesul de colectare si utilizare a altor informatii.

#### 2.4. Identificare proprietatii subiect.

Drepturi de proprietate evaluate :

Au fost identificate cele 73 proprietati imobiliare cu destinatia de curti constructii, din comuna Zorleni, conform contract(in plus 6 proprietati), destinate pentru concesiunea, catre entitatile fizice sau juridice care vor solicita acest lucru.

Dreptul de proprietate pentru clientul nostru este un drept de deplin cu exceptia cazurilor unde pe teren se afla 1 sau mai multe constructii care influenteaza valoarea estimata de concesiune in sensul impiedicarii licitatiei legale pentru concesiune si la care s-au aplicat majorari asa cum se arata in fiecare studiu de oportunitate specific acestor terenuri.

2.5. Tipul valorii-valoarea estimata este valoarea de piata in vederea concesiunii :

2.6. Data evaluarii este data intocmirii raportului adica 23.12.2021.

2.7. Documentatia necesara pentru efectuarea evaluarii este lista completa cu denumirea bunului, amplasarea terenurilor, suprafete, sumar de caracteristici tehnice s.a.

2.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea sunt :

- informatii primite de la din vanzarile sau oferte de vanzare, specifice zonei analizate cu privire la nivelul preturilor solicitate pentru amplasamente asemanatoare si/sau similare din zona analizata.
- informatii specifice din zona unde se afla terenul analizat, locatia respectiva puse la dispozitie de proprietar, in vederea intocmirii Planurilor de amplasament si delimitare a imobilelor(PAD), analizate si evaluarea la valoarea estimata de concesiune, pentru fiecare din cele 73 de loturi analizate masurate intocmire PAD si respectiv intocmirea Studiilor de oportunitate
- informatii din retelele electronice, biblioteca personala a evaluatorului, din lucrarile similare elaborate pana in prezent etc.
- alte surse ocazionale si/sau gasite in diferite surse pe parcursul derularii lucrarii de culegere date intocmire PAD, a Studiilor de oportunitate si elaborarea raportului de evaluare.

2.9. Ipoteze si ipoteze speciale, restrictii de utilizare difuzare sau publicare

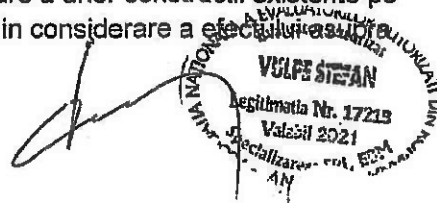
La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza.

Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si ipoteze speciale, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

2.9.1. Ipoteze:

- ✓ Toate inscrisurile cuprinse in Raportul de evaluare si anexe(Studii de oportunitate sau orice alt inscris referitor la acest raport, care nu poarta semnatura si parola evaluatorului sunt nule de drept) ;
- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile culese la fata locului in prezenta reprezentantului proprietarului, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare ;
- ✓ Studiile de oportunitate au fost intocmite cu luarea in considerare a unor constructii existente pe terenul analizat asa cum se precizeaza in fiecare studiu cu luarea in considerare a efectului asupra valorii estimate de concesiune.



✓ Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil in conditii speciale impuse de legislatia domeniului si a conditiilor specifice fiecarui lot in parte, cu precizarea ca loturile pe care exista constructii realizate au un drept de proprietate afectat de prezenta acestor constructii intrucat nu pot fi scoase la licitatie in vederea concesiunii sau vanzarii; evaluatorul a luat in calcul acest aspect dar proprietarul adica comuna Zorleni poate influenta aceasta valoare datorita prezentei acestor constructii in functie de elementele specifice fiecarei constructii la data organizarii licitatilor pentru concesiune;

✓ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o nonconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;

✓ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;

✓ Situatia actuala si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii abordarilor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii estimate de concesiune a proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

✓ Suprafata proprietatii a fost preluata din informatiile prezentate de client, in vederea intocmirii Planului de amplasament si delimitare (PAD), a fiecaruia dintre cele 73 de imobile analizate

✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor de evaluare au fost rezonabile in baza faptelor si informatiilor, ce sunt disponibile la data evaluarii;

✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie cu, posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data intocmirii Raportului de evaluare si a Studiilor de oportunitate, anexa la raport

#### 2.9.2. Ipoteze speciale si restrictii de utilizare:

✓ Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport: valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

✓ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati 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.

✓ Valoarea determinata este valoarea estimata pe baza analizei pentru fiecare proprietate asa cum se arata in fiecare din cele 73 Studii de oportunitate in parte.

✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

✓ Nici prezentul raport, nici parti ale acestuia (in special concluzii referitoare la valori; identitatea evaluatorului, samd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului; Suprafetele considerate si luate in calcul la intocmirea PAD, se bazeaza pe documentatiile si informatiile puse la dispozitie de catre reprezentantul de la primaria Zorleni, fara a se face investigatii personale

✓ Valorile estimate in lei, sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc) nu se modifica semnificativ.

✓ Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);

✓ Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui pret ipotetic.

✓ Valoarea este o estimare si reflecta o suma in numerar.

Utilizatorul, Raportului de evaluare si Studiilor de oportunitate este comuna Zorleni, Judetul Vaslui,

### 3. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatilor, localitatea, zona, vecini sunt prezentate atat in Planurile de amplasament si delimitare imobil cat si Studiile de oportunitate din cele 73 terenuri care au fost studiate analizate si evaluate.

#### Obiectul evaluării:

Este reprezentat de cele 73 proprietati imobiliare asa cum rezulta din Planurile de amplasament si delimitare imobil cat si Studiile de oportunitate din cele 73 terenuri care au fost studiate analizate si evaluate.

Analiza pietei imobiliare specifice, considerente ale pietei si caracteristicile acesteia:



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

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt 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 piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza intotdeauna 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 un echilibru determinat in special de piata.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi 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 tranzactie.

#### **Piata imobiliara locala, specifica proprietatilor evaluate**

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

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata terenurilor cu destinatie de curti constructii, din comuna Zorleni si/sau sau judetul Vaslui (cu localitati apropiate si/sau adiacente,

In analiza acestei pieti am investigat aspecte legate de situatia economica a comunei, populatia, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

#### **Analiza ofertei**

In ultimii ani, in comuna Zorleni, au fost delimitate suprafetele de curti constructii in zona analizata prin gasirea tranzactiilor efectuate si/sau oferite din zona respectiva

#### **Analiza cererii**

Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifesta cerere pentru concesionarea terenurilor de categorie curti constructii aflate in patrimoniul comunei Zorleni.

Cererea pentru asemenea proprietati este influentata in special pentru pozitionarea localitatii imediat dupa municipiul Barlad si in vecinatate cu Drumul European.

Acestea se pot diferentia in functie de suprafata, tip informatie (tranzactie / oferta), drepturi de proprietate transmise, localizare / zonare, mărimea terenului, topografie, formă, front stradal, raport laturi, acces (tip de drum), Utilități (energie electrica, apa canalizare, gaze naturale, CMBU (cea mai buna utilizare). etc.

Pe raza comunei Zorleni este o cerere moderata la inchiriere si concesionare datorita si regimului strict de utilizare cu destinatie terenuri cu destinatie de curti constructii aflate in domeniul public al comunei Zorleni

#### **Echilibrul pietei**

La nivelul comunei, nu se poate vorbi de o piata functionala, piata pe care sa se efectueze tranzactii



periodice(de regula la 5-8 ani, sau chiar mai mult) care ofera suficiente date evaluatorului despre preturi de vanzare/inchiriere/concesionare, ale proprietatilor similare;mai mult actele normative produse de autoritatile centrale cu referire la concesiuni implica un regim concret de realizare a tranzactiilor Se poate afirma ca aceasta piata este oarecum stabila in sensul in care si cererea si oferta sunt echilibrate.

#### **4.EVALUAREA, ANALIZA DATELOR, CONCLUZII**

##### **Cea mai bună utilizare a proprietatii**

Definiție " Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare.

Avand în vedere amplasamentul, configurația, utilitatea și natura terenurilor analizate, condițiile pieței imobiliare și faptul ca într-un viitor previzibil destinația nu va fi schimbata, apreciez că cea mai bună utilizare a celor 73 de proprietăți analizate este cea existenta în prezent,adica teren intravilan cu destinație curți construcții

Evaluarea proprietatilor imobiliare se realizeaza printr-una din cele 3 abordari, recomandate de Standardele de evaluare bunuri ANEVAR 2020 si anume :

##### **4.2.1 Evaluarea terenului prin abordarea comparatia vanzarilor**

cu transformarea in valoare de concesiune, rezultata din valoarea estimata de piata pentru un teren cu destinația de curți construcții din comuna Zorleni.

În cadrul acestei abordari se determina valoarea estimata de piata din prezent pentru concesionarea celor 73 proprietati imobiliare(trupuri/loturi de teren curți construcții).

Pentru terenurile în cauza se face un Studiu de oportunitate asa cum rezulta din legislatia specifica în vigoare pentru zona analizata

Aceasta presupune ca un imobil(în cazul de fata terenul supus analizei), în functie de caracteristicile sale si de localizare, constituie un potential venit pe termen îndelungat prin concesiune, pentru o perioada de maximum 25 de ani **cu condiția expresă ca valoarea estimată de concesionare anuală pentru fiecare din cele 73 de loturi evaluate să fie indexată cu rata de inflație specifică acestor tipuri de bunuri, astfel încât valoarea estimată de piata a bunului să rămână aproximativ în corelare cu piata din fiecare an de concesiune.**

Esenta acestei abordari, deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai în masura în care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. În cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din concesionarea proprietatii.

În cadrul evaluării activelor în exploatare, trebuiesc luate în calcul, toate elementele precum: suprafata terenului, tip informatie (tranzactie / oferta), drepturi de proprietate transmise, localizare / zonare, mărimea terenului, topografie, formă, front stradal, raport laturi, acces (tip de drum), Utilități(energie electrica, apa canalizare, gaze natulale, CMBU(cea mai buna utilizare) etc.

În cele 73 de Studii de oportunitate anexate si facand parte din raportul de evaluare se face o analiza detaliata pentru fiecare teren în parte

Luându-se în considerare adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor,adaptate la situatia concreta a proprietatii,evaluatorul isi exprima opinia ca valoarea estimata de piata în vederea concesiuni, pentru cele 73 proprietati imobiliare,cu destinația de curți construcții sunt cele prezentate în capitolul

##### **1.2. Rezumatul concluziilor importante, din acest raport**

Valoarile a fost estimate tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate în prezentul raport;

- la estimarea valorii s-a tinut seama de stadiul fizic al proprietatii imobiliare, de destinația acesteia;
- valoarea este influentata de contextul economic actual, de piata locala;

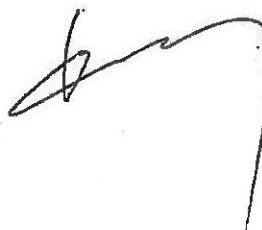


- situatia actuala a proprietatii si scopul evaluarii au stat la baza selectarii abordarii de evaluare utilizate si de modalitatile de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate pentru conformarea la cerintele legale;
- evaluarea este opinia unei valori.

Anexa la prezentul raport, ca parte a raportului sunt anexate 73 de Studii de oportunitate, impreuna cu 73 de Planuri de amplasament si delimitare imobil si fotografii ale proprietatilor evaluate realizate cu prilejul inspectiilor in vederea identificarii si masurarii fiecarui Lot de teren.

23 12 2021

Intocmit,  
Ing. Stefan Vulpe,  
Evaluator proprietati imobiliare,  
si bunuri mobile.  
Membru titular ANEVAR




## Studiu de oportunitate Nr.1,

care cuprinde următoarele etape:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Bunul imobil care urmează a fi concesionat, este un teren cu S=1042 mp T36,

P507(Lot A10), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma dreptunghiulară cu vecinătățile

- Nord-Lot A1 UAT Zorleni NC -71009,
- Sud- Lot A3 UAT Zorleni,
- Est-Strada Gladiolei,
- Vest-Hultoana Dorel-Gigi NC70130.

b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii:

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizată până în prezent de către proprietarul comuna Zorleni și care trebuie utilizat în vederea obținerii unor venituri, ajutorarea unor locuitori din comuna sau venituri din alte zone în vederea stabilirii unei reședințe precum și îmbunătățirea condițiilor de protecția mediului în zona studiată

c) nivelul minim al redevenței este stabilit în continuare utilizându-se valoarea estimată de piață raportată la durata maximă de concesiune determinate în fișa de evaluare utilizându-se abordarea prin comparația vânzărilor:

În conformitate cu LEGEA 50/1991, Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, .... "astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" după cum se prezintă în analiza din prezenta fișă.

|   | Elemente de comparație                                                                                                              | UM     | De evaluat    | COMPAR. A     | COMPAR. B     | COMPAR. C     |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Preț unitar de ofertă / tranzacție                                                                                                  | EUR/mp |               | 6,51          | 14,51         | 12,48         |
|   | Tip preț (ofertă / tranzacție)                                                                                                      |        |               | ofertă        | ofertă        | ofertă        |
|   | Marja de negociere                                                                                                                  | %      |               | 10%           | 10%           | 10%           |
| 0 | Preț obținabil la vânzare                                                                                                           | EUR/mp |               | 5,86          | 13,00         | 11,23         |
| 1 | Drepturi de proprietate transmise                                                                                                   |        | Deplin        | deplin        | deplin        | deplin        |
|   | Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise (existența pe teren a clădirii, care împiedică licitația pentru concesiune teren) |        |               | 10%           | 10%           | 10%           |
|   | Preț ajustat                                                                                                                        |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 2 | Condiții de finanțare                                                                                                               |        | presupus cash | presupus cash | presupus cash | Presupus cash |
|   | Ajustare pentru condiții de finanțare                                                                                               |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                        |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 3 | Condiții de vânzare                                                                                                                 |        | obiective     | obiective     | obiective     | obiective     |
|   | Ajustare pentru condiții de vânzare                                                                                                 |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                        |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 4 | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                            |        | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    |

|    |                                                                                    |        |                                          |                                 |                           |                           |
|----|------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|    | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                           | EUR/mp |                                          | 0                               | 0                         | 0                         |
|    | Preț ajustat                                                                       | EUR/mp |                                          | 6,45                            | 14,3                      | 12,24                     |
| 5  | Condițiile pieței                                                                  |        | data evaluării                           | similare                        | similare                  | similare                  |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)                                     | %      |                                          | 0%                              | 0%                        | 0%                        |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)                                        | EUR/mp |                                          | 0,00                            | 0,00                      | 0,00                      |
|    | Preț ajustat                                                                       | EUR/mp |                                          | 6,45                            | 14,3                      | 12,24                     |
| 6  | Tip / Localizare / Zonare                                                          |        | Intravilan / Simila / CC                 | Intravilan / Zorleni, construib | Intravilan / Zorleni / CC | Intravilan / Zorleni / CC |
|    | Ajustare pentru localizare (procentual)                                            |        |                                          | 0                               | -40                       | -40                       |
|    | Ajustare pentru localizare (valoric)                                               | EUR/mp |                                          | 0                               | -5,72                     | -4,90                     |
|    | Preț ajustat                                                                       | EUR/mp |                                          | 6,45                            | 8,58                      | 7,37                      |
| 7  | Caracteristici fizice:                                                             |        |                                          |                                 |                           |                           |
|    | 7.a. Mărimea terenului                                                             | mp     | 1042,00 mp                               | 2352,00                         | 813,00                    | 1000,00                   |
|    | Ajustare pentru mărime (procentual)                                                | %      |                                          | 5%                              | 0%                        | 0%                        |
|    | Ajustare pentru mărime (valoric)                                                   | EUR/mp |                                          | 0,32                            | 0,00                      | 0,54                      |
|    | Preț ajustat                                                                       | EUR/mp |                                          | 6,77                            | 8,58                      | 7,37                      |
|    | 7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi                               |        | teren plan, regulat                      | Teren plan, regulat             | Teren plan, regulat       | Teren plan, regulat       |
|    | Ajustare pentru formă (procentual)                                                 | %      |                                          | 0,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                     |
|    | Ajustare pentru formă (valoric)                                                    | EUR/mp |                                          | 0,00                            | -0,70                     | 0,00                      |
|    | Preț ajustat                                                                       | EUR/mp |                                          | 6,77                            | 8,58                      | 7,37                      |
|    | 7.c. Acces (tip de drum)                                                           |        | pietris                                  | pietris                         | asfalt                    | asfalt                    |
|    | Ajustare pentru acces (procentual)                                                 | %      |                                          | 0,00%                           | -10,00%                   | -10,00%                   |
|    | Ajustare pentru acces (valoric)                                                    | EUR/mp |                                          |                                 | -0,78                     | -0,67                     |
|    | Preț ajustat                                                                       | EUR/mp |                                          | 6,77                            | 8,58                      | 7,37                      |
| 8  | Utilități                                                                          |        | toate utilitățile la limita proprietății | similar                         | similar                   | similar                   |
|    | Ajustare pentru utilități (procentual 12 % pentru apa canalizare și gaze naturale) | %      |                                          | 12,00%                          | 0,00%                     | 0,00%                     |
|    | Ajustare pentru utilități (valoric)                                                | EUR/mp |                                          | 0,81                            | 0,00                      | 0,00                      |
|    | Preț ajustat                                                                       | EUR/mp |                                          | 7,58                            | 8,58                      | 7,37                      |
| 9  | CMBU                                                                               | mp     | Curti constructii                        | Curti constructii               | Curti constructii         | Curti constructii         |
|    | Ajustare pentru CMBU (procentual)                                                  | %      |                                          | 0,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                     |
|    | Ajustare pentru CMBU (valoric)                                                     | EUR/mp |                                          | 0,00                            | 0,00                      | 0,00                      |
| 12 | Preț ajustat                                                                       | EUR/mp |                                          | 7,58                            | 8,58                      | 7,37                      |
|    | Ajustare totală brută                                                              | EUR/mp |                                          | 1,27                            |                           | 5,11                      |
|    | Ajustare tot. brută (% preț vânzare)                                               | %      |                                          | 16,43%                          |                           | 41%                       |

Avizatorilor  
 Evaluat autoritat  
 Valabil 2021  
 Legea Nr. 17/2013  
 Valabil 2021  
 Spectru

|                                                                                                                                                                      |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)                                                                                                                                   | 7,58       |
| VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)                                                                                                                                    | 7898       |
| VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)                                                                                                                | 39089 lei: |
| <b>VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI</b><br>Recuperare în maximum 25 ani: $39089/25 = 1563,55$ lei/an<br><b>Rotund=1564 lei/an la suprafața de 1042 mp</b> |            |

| ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA - |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elemente de ajustare                                                                                                                                                   | EXPLICATII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tip informatie (tranzacție / oferta)                                                                                                                                   | Pentru tranzacții nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabilă procentul de negociere recunoscut de piața specifică este de 10%                                                                                                                                                                                                                      |
| Drepturi de proprietate transmise                                                                                                                                      | S-a aplicat ajustare de 10%, datorită faptului că pe acest teren există o construcție și împiedică derularea unei licitații.                                                                                                                                                                                                                              |
| Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                                                               | Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat după vânzare                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Condițiile pieței                                                                                                                                                      | Pentru oferte nu am aplicat ajustări deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piața la data evaluării.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tip / Localizare / Zonare                                                                                                                                              | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată tipului de teren (intravilan / extravilan), zonării (industrial, comercial etc.) și amplasării imobilului de evaluat față de comparabilă (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente în care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de pret asemănătoare). |
| Mărimea terenului                                                                                                                                                      | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată suprafeței loturilor (de evaluat și comparabile) - cu cât o suprafață de teren este mai mare cu atât prețul unitar tinde să scadă                                                                                                                                                            |
| Topografie, formă, front stradal, raport laturi                                                                                                                        | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată topografiei terenului (plan, în panta lină sau accentuată, plat sau cu denivelări), formei terenului (regulată / neregulată), dimensiunii frontului stradal, raportului între laturi (front stradal / adâncime)                                                                              |
| Acces (tip de drum)                                                                                                                                                    | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pământ batut                                                                                                                                                        |
| Utilități                                                                                                                                                              | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret datorată existenței sau inexistenței utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietății / în apropiere / la distanță. Se face ajustarea cu 12% (cate 4 %, pentru fiecare tip din utilități)                                                                                     |
| CMBU                                                                                                                                                                   | Ajustarea ține cont de cea mai bună utilizare a terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii-este prin licitație publică(pentru terenurile libere de construcții) și prin majorarea valorii redevenței cu 10% acolo unde sunt deja executate construcții  
e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;  
f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiunare sunt stabilite de comun acord între concedent și concesionar.

Intocmit,  
Expert evaluator,  
Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17213  
Proprietati imobiliare si bunuri mobile,  
Ing.Stefan Vulpe



## Studiu de oportunitate Nr.2,

care cuprinde,următoarele etape:

a)descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Bunul imobil care urmeaza a fi concesionata, este un teren cu S=1012 mp T36,

P507(Lot A6),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Lot A5 UAT Zorleni ,
- Sud- Lot A7 UAT Zorleni,
- Est-Strada Gladiolei,
- Lot B6 UAT Zorleni NC 71946.

b)motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesionii:

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizata pana in prezent de catre proprietarul comuna Zorleni si care trebuie utilizat in vederea obtinerii unor venituri,ajutorarea unor locuitori din comuna sau venitii din alfe zone in vederea stabilirii unei resedinte precum si imbunatatirea conditiilor de protectia mediului in zona studiata

c)nivelul minim al redevenței este stabilit in continuare utilizandu-se valoarea estimata de piata raportata la durata maxima de concesiune determinate in fisa de evaluare utilizandu-se abordarea prin comparatia vanzarilor.

In conformitate cu LEGEA 50/1991,Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, ...."astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" dupa cum se prezinta in analiza din prezenta fisa.

|   | Elemente de comparație                                                                                                            | UM     | De evaluat    | COMPAR. A     | COMPAR. B     | COMPAR. C     |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Preț unitar de ofertă / tranzacție                                                                                                | EUR/mp |               | 6,51          | 14,51         | 12,48         |
|   | Tip preț (ofertă / tranzacție)                                                                                                    |        |               | ofertă        | ofertă        | ofertă        |
|   | Margia de negociere                                                                                                               | %      |               | 10%           | 10%           | 10%           |
| 0 | Preț obținabil la vânzare                                                                                                         | EUR/mp |               | 5,86          | 13,00         | 11,23         |
| 1 | Drepturi de proprietate transmise                                                                                                 |        | Deplin        | deplin        | deplin        | deplin        |
|   | Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise(existența pe teren a clădirii, care împiedică licitația pentru concesiune teren |        |               | 10%           | 10%           | 10%           |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 2 | Condiții de finanțare                                                                                                             |        | presupus cash | presupus cash | presupus cash | Presupus cash |
|   | Ajustare pentru condiții de finanțare                                                                                             |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 3 | Condiții de vânzare                                                                                                               |        | obiective     | obiective     | obiective     | obiective     |
|   | Ajustare pentru condiții de vânzare                                                                                               |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 4 | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                          |        | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    |
|   | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                          | EUR/mp |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      | EUR/mp |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |

|    |                                                                                   |        |                                          |                                   |                           |                         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 5  | Condițiile pieței                                                                 |        | data evaluării                           | similare                          | similare                  | similare                |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)                                    | %      |                                          | 0%                                | 0%                        | 0%                      |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)                                       | EUR/mp |                                          | 0,00                              | 0,00                      | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                                                      | EUR/mp |                                          | 6,45                              | 14,3                      | 12,24                   |
| 6  | Tip / Localizare / Zonare                                                         |        | Intravilan Simila / CC                   | Intravilan / Zorleni, construibil | Intravilan / Zorleni / CC | Intravilan / Zorleni CC |
|    | Ajustare pentru localizare (procentual)                                           |        |                                          | 0                                 | -40                       | -40                     |
|    | Ajustare pentru localizare (valoric)                                              | EUR/mp |                                          | 0                                 | -5,72                     | -4,90                   |
|    | Preț ajustat                                                                      | EUR/mp |                                          | 6,45                              | 8,58                      | 7,37                    |
| 7  | Caracteristici fizice:                                                            |        |                                          |                                   |                           |                         |
|    | 7.a. Mărimea terenului                                                            | mp     | 1012,00 mp                               | 2352,00                           | 813,00                    | 1000,00                 |
|    | Ajustare pentru mărime (procentual)                                               | %      |                                          | 5%                                | 0%                        | 0%                      |
|    | Ajustare pentru mărime (valoric)                                                  | EUR/mp |                                          | 0,32                              | 0,00                      | 0,54                    |
|    | Preț ajustat                                                                      | EUR/mp |                                          | 6,77                              | 8,58                      | 7,37                    |
|    | 7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi                              |        | teren plan, regulat                      | Teren plan, regulat               | Teren plan, regulat       | Teren plan, regulat     |
|    | Ajustare pentru formă (procentual)                                                | %      |                                          | 0,00%                             | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru formă (valoric)                                                   | EUR/mp |                                          | 0,00                              | -0,70                     | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                                                      | EUR/mp |                                          | 6,77                              | 8,58                      | 7,37                    |
|    | 7.c. Acces (tip de drum)                                                          |        | pietris                                  | pietris                           | asfalt                    | asfalt                  |
|    | Ajustare pentru acces (procentual)                                                | %      |                                          | 0,00%                             | -10,00%                   | -10,00%                 |
|    | Ajustare pentru acces (valoric)                                                   | EUR/mp |                                          |                                   | -0,78                     | -0,67                   |
|    | Preț ajustat                                                                      | EUR/mp |                                          | 6,77                              | 8,58                      | 7,37                    |
| 8  | Utilități                                                                         |        | toate utilitățile la limită proprietății | similar                           | similar                   | similar                 |
|    | Ajustare pentru utilități (procentual 12% pentru apa electricitate gaze naturale) | %      |                                          | 12,0%                             | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru utilități (valoric)                                               | EUR/mp |                                          | 8,1                               | 0,00                      | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                                                      | EUR/mp |                                          | 7,58                              | 8,58                      | 7,37                    |
| 9  | CMBU                                                                              | mp     | Curti construcții                        | Curti construcții                 | Curti construcții         | Curti construcții       |
|    | Ajustare pentru CMBU (procentual)                                                 | %      |                                          | 0,00%                             | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru CMBU (valoric)                                                    | EUR/mp |                                          | 0,00                              | 0,00                      | 0,00                    |
| 12 | Preț ajustat                                                                      | EUR/mp |                                          | 7,58                              | 8,58                      | 7,37                    |
|    | Ajustare totală brută                                                             | EUR/mp |                                          | 0,26                              | 5,93                      | 5,11                    |
|    | Ajustare tot. brută (% preț vânzare)                                              | %      |                                          | 16%                               | 69%                       | 41%                     |

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI (EUR) | 7,58               |
| VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (EUR)  | 7,58 x 1012 = 7671 |

|                                                                                                                                                                    |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI</b> (1 euro=4,9490 lei) (LEI)                                                                                                       | 37964 lei; |
| <b>VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI</b><br>Recuperare în maximum 25 ani; $37964/25=1518,54$ lei/an<br><b>Rotund=1519 lei/an la suprafața de 1012 mp</b> |            |

| <b>ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elemente de ajustare</b>                                                                                                                                                   | <b>EXPLICATII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tip informatie (tranzacție / oferta)                                                                                                                                          | Pentru tranzacții nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabilă procentul de negociere recunoscut de piața specifică este de 10%                                                                                                                                                                                                                      |
| Drepturi de proprietate transmise                                                                                                                                             | S-a aplicat ajustare de 10%, datorită faptului că pe acest teren există o construcție și împiedică derularea unei licitații.                                                                                                                                                                                                                              |
| Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                                                                      | Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat după vânzare                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Condițiile pieței                                                                                                                                                             | Pentru oferte nu am aplicat ajustări deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piața la data evaluării.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tip / Localizare / Zonare                                                                                                                                                     | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată tipului de teren (intravilan / extravilan), zonării (industrial, comercial etc.) și amplasării imobilului de evaluat față de comparabilă (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente în care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare). |
| Mărimea terenului                                                                                                                                                             | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată suprafeței loturilor (de evaluat și comparabile) - cu cât o suprafață de teren este mai mare cu atât prețul unitar tinde să scadă                                                                                                                                                            |
| Topografie, formă, front stradal, raport laturi                                                                                                                               | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată topografiei terenului (plan, în pantă lină sau accentuată, plat sau cu denivelări), formei terenului (regulată / neregulată), dimensiunii frontului stradal, raportului între laturi (front stradal / adâncime)                                                                              |
| Acces (tip de drum)                                                                                                                                                           | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pământ batut                                                                                                                                                        |
| Utilități(energie electrică, apă și gaze)                                                                                                                                     | Ajustarea de 12%, ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței utilitatilor (apă, curent, gaze) pe teren / la limita proprietății / în apropiere / la distanță                                                                                                                                                          |
| CMBU                                                                                                                                                                          | Ajustarea ține cont de cea mai bună utilizare a terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii-este prin licitație publică(pentru terenurile libere de construcții) și prin majorarea valorii redevenței cu 10% acolo unde sunt deja executate construcții
- e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiunare sunt stabilite de comun acord între concedent și concesionar.

Intocmit,  
Expert evaluator,  
Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17213  
Proprietati imobiliare si bunuri mobile,  
Ing.Stefan Vulpe



### Studiu de oportunitate Nr.3,

care cuprinde,următoarele etape:

a)descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Bunul imobil care urmeaza a fi concesionata, este un teren cu S=872 mp T36, P507(Lot A7),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Lot A5 UAT Zorleni ,
- Sud- Lot A7 UAT Zorleni,
- Est-Strada Gladiolei,
- Lot B6 UAT Zorleni NC 71946.

b)motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii:

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizata pana in prezent de catre proprietarul comuna Zorleni si care trebuie utilizat in vederea obtinerii unor venituri,ajutorarea unor locuitori din comuna sau venitii din alte zone in vederea stabilirii unei resedinte precum si imbunatatirea conditiilor de protectia mediului in zona studiata

c)nivelul minim al redeventei este stabilit in continuare utilizandu-se valoarea estimata de piata raportata la durata maxima de concesiune determinate in fisa de evaluare utilizandu-se abordarea prin comparatia vanzarilor.

In conformitate cu LEGEA 50/1991,Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, ...."astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" dupa cum se prezinta in analiza din prezenta fisa.

|   | Elemente de comparație                                                                                                            | UM     | De evaluat    | COMPAR. A     | COMPAR. B     | COMPAR. C     |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Preț unitar de ofertă / tranzacție                                                                                                | EUR/mp |               | 6,51          | 14,51         | 12,48         |
|   | Tip preț (ofertă / tranzacție)                                                                                                    |        |               | ofertă        | ofertă        | oferta        |
|   | Marja de negociere                                                                                                                | %      |               | 10%           | 10%           | 10%           |
| 0 | Preț obținabil la vânzare                                                                                                         | EUR/mp |               | 5,86          | 13,00         | 11,23         |
| 1 | Drepturi de proprietate transmise                                                                                                 |        | Deplin        | deplin        | deplin        | deplin        |
|   | Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise(existența pe teren a clădirii, care împiedică licitația pentru concesiune teren |        |               | 10%           | 10%           | 10%           |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 2 | Condiții de finanțare                                                                                                             |        | presupus cash | presupus cash | presupus cash | Presupus cash |
|   | Ajustare pentru condiții de finanțare                                                                                             |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 3 | Condiții de vânzare                                                                                                               |        | obiective     | obiective     | obiective     | obiective     |
|   | Ajustare pentru condiții de vânzare                                                                                               |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 4 | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                          |        | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    |
|   | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                          | EUR/mp |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      | EUR/mp |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 5 | Condițiile pieței                                                                                                                 |        | data          | similare      | similare      | similare      |

|   |                                                      |        | evaluării                                |                                 |                           |                         |
|---|------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|
|   | Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)       | %      |                                          | 0%                              | 0%                        | 0%                      |
|   | Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)          | EUR/mp |                                          | 0,00                            | 0,00                      | 0,00                    |
|   | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,45                            | 14,3                      | 12,24                   |
|   |                                                      |        | Intravilan / Simila / CC                 | Intravilan / Zorleni, construib | Intravilan / Zorleni / CC | Intravilan / Zorleni CC |
| 6 | Tip / Localizare / Zonare                            |        |                                          |                                 |                           |                         |
|   | Ajustare pentru localizare (procentual)              |        |                                          | 0                               | -40                       | -40                     |
|   | Ajustare pentru localizare (valoric)                 | EUR/mp |                                          | 0                               | -5,72                     | -4,90                   |
|   | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,45                            | 8,58                      | 7,37                    |
| 7 | Caracteristici fizice:                               |        |                                          |                                 |                           |                         |
|   | 7.a. Mărimea terenului                               | mp     | 872,00 mp                                | 2352,00                         | 813,00                    | 1000,00                 |
|   | Ajustare pentru mărime (procentual)                  | %      |                                          | 10%                             | 0%                        | 0%                      |
|   | Ajustare pentru mărime (valoric)                     | EUR/mp |                                          | 0,64                            | 0,00                      | 0,54                    |
|   | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,1                             | 8,58                      | 7,37                    |
|   | 7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi |        | teren plan, regulat                      | Teren plan, regulat             | Teren plan, regulat       | Teren plan, regulat     |
|   | Ajustare pentru formă (procentual)                   | %      |                                          | 0,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|   | Ajustare pentru formă (valoric)                      | EUR/mp |                                          | 0,00                            | -0,70                     | 0,00                    |
|   | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,1                             | 8,58                      | 7,37                    |
|   | 7.c. Acces (tip de drum)                             |        | pietris                                  | pietris                         | asfalt                    | asfalt                  |
|   | Ajustare pentru acces (procentual)                   | %      |                                          | 0,00%                           | -10,00%                   | -10,00%                 |
|   | Ajustare pentru acces (valoric)                      | EUR/mp |                                          |                                 | -0,78                     | -0,67                   |
|   | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,1                             | 8,58                      | 7,37                    |
|   | Utilități(energie electrica,apa,gaze naturale)       |        | toate utilitațile la limita proprietatii | similar                         | similar                   | similar                 |
| 8 | Ajustare pentru utilități (procentual)               | %      |                                          | 0,85%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|   | Ajustare pentru utilități (valoric)                  | EUR/mp |                                          | 0,37                            | 0,00                      | 0,00                    |
|   | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,47                            | 8,58                      | 7,37                    |
| 9 | CMBU                                                 | mp     | Curti constructii                        | Curti constructii               | Curti constructii         | Curti constructii       |
|   | Ajustare pentru CMBU (procentual)                    | %      |                                          | 0,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|   | Ajustare pentru CMBU (valoric)                       | EUR/mp |                                          | 0,00                            | 0,00                      | 0,00                    |
| 1 | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,47                            | 8,58                      | 7,37                    |
| 2 | Ajustare totală brută                                | EUR/mp |                                          | 0,96                            | 5,93                      | 5,11                    |
|   | Ajustare tot.brută (% preț vânzare)                  | %      |                                          | 14,7%                           | 69%                       | 41%                     |

|                                                      |          |  |
|------------------------------------------------------|----------|--|
| VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)                   |          |  |
| VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)                    | 7,47x872 |  |
| VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI) |          |  |



|                                                                                                                                                                    |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI</b><br>Recuperare in maximum 25 ani); 32237/25 =1289,48 lei/an<br><b>Rotund=1290 lei/an, la suprafata de 872 mp</b> |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| <b>ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elemente de ajustare                                                                                                                                                          | EXPLICATII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tip informatie (tranzactie / oferta)                                                                                                                                          | Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%                                                                                                                                                                                                                      |
| Drepturi de proprietate transmise                                                                                                                                             | S-a aplicat ajustare de 10%, datorita faptului ca pe acest teren exista o constructie si impiedica derularea unei licitatii.                                                                                                                                                                                                                              |
| Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare                                                                                                                                      | Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Condițiile pieței                                                                                                                                                             | Pentru oferte nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tip / Localizare / Zonare                                                                                                                                                     | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan), zonarii (industrial, comercial etc.) si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare). |
| Mărimea terenului                                                                                                                                                             | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada                                                                                                                                                            |
| Topografie, formă, front stradal, raport laturi                                                                                                                               | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formeii terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime)                                                                             |
| Acces (tip de drum)                                                                                                                                                           | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut                                                                                                                                                        |
| Utilități                                                                                                                                                                     | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta                                                                                                                                                            |
| CMBU                                                                                                                                                                          | Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii-este prin licitatie publica(pentru terenurile libere de constructii) si prin majorarea valorii redeventei cu 10% acolo unde sunt déjà executate constructii  
e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;  
f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune sunt stabilite de comun acord intre concedent si concesionar.

Intocmit,  
Expert evaluator,  
Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17213  
Proprietati imobiliare si bunuri mobile  
Ing.Stefan Vulpe



## Studiu de oportunitate Nr.4,

care cuprinde,următoarele etape:

a)descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Bunul imobil care urmează a fi concesionată, este un teren cu S=977 mp T36, P507(Lot A8),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Lot A7 UAT Zorleni,
- Sud- Lot A9 UAT Zorleni,
- Est-Strada Gladiolei,
- Vest-Lot A8 UAT Zorleni.

b)motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesionii:

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizata pana in prezent de catre proprietarul comuna Zorleni si care trebuie utilizat in vederea obtinerii unor venituri,ajutorarea unor locuitori din comuna sau venitii din alte zone in vederea stabilirii unei resedinte precum si imbunatatirea conditiilor de protectia mediului in zona studiata

c)nivelul minim al redeventei este stabilit in continuare utilizandu-se valoarea estimata de piata raportata la durata maxima de concesiune determinate in fisa de evaluare utilizandu-se abordarea prin comparatia vanzarilor.

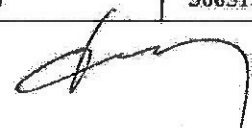
In conformitate cu LEGEA 50/1991,Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, ....."astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului. In condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" dupa cum se prezinta in analiza din prezenta fisa.

|   | Elemente de comparație                                                                                                            | UM     | De evaluat    | COMPAR. A     | COMPAR. B     | COMPAR. C     |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Preț unitar de ofertă / tranzacție                                                                                                | EUR/mp |               | 6,51          | 14,51         | 12,48         |
|   | Tip preț (ofertă / tranzacție)                                                                                                    |        |               | ofertă        | ofertă        | oferta        |
|   | Marja de negociere                                                                                                                | %      |               | 10%           | 10%           | 10%           |
| 0 | Preț obținabil la vânzare                                                                                                         | EUR/mp |               | 5,86          | 13,00         | 11,23         |
| 1 | Drepturi de proprietate transmise                                                                                                 |        | Deplin        | deplin        | deplin        | deplin        |
|   | Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise(existența pe teren a clădirii ,care împiedica licitația pentru concesiune teren |        |               | 10%           | 10%           | 10%           |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 2 | Condiții de finanțare                                                                                                             |        | presupus cash | presupus cash | presupus cash | Presupus cash |
|   | Ajustare pentru condiții de finanțare                                                                                             |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 3 | Condiții de vânzare                                                                                                               |        | obiective     | obiective     | obiective     | obiective     |
|   | Ajustare pentru condiții de vânzare                                                                                               |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 4 | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                          |        | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    |
|   | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                          | EUR/mp |               | 0             | 0             |               |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      | EUR/mp |               | 6,45          | 14,3          |               |

Autorizat  
 de  
 22.24  
 Legitimata Mr. 17225  
 Valabil 2021  
 Specialitate 101, 102

|    |                                                      |        |                                          |                                 |                           |                         |
|----|------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 5  | Condițiile pieței                                    |        | data evaluării                           | similare                        | similare                  | similare                |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)       | %      |                                          | 0%                              | 0%                        | 0%                      |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)          | EUR/mp |                                          | 0,00                            | 0,00                      | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,45                            | 14,3                      | 12,24                   |
| 6  | Tip / Localizare / Zonare                            |        | Intravilan Simila / CC                   | Intravilan / Zorleni, construib | Intravilan / Zorleni / CC | Intravilan / Zorleni CC |
|    | Ajustare pentru localizare (procentual)              |        |                                          | 0                               | -40                       | -40                     |
|    | Ajustare pentru localizare (valoric)                 | EUR/mp |                                          | 0                               | -5,72                     | -4,90                   |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,45                            | 8,58                      | 7,37                    |
| 7  | Caracteristici fizice:                               |        |                                          |                                 |                           |                         |
|    | 7.a. Mărimea terenului                               | mp     | 977,00 mp                                | 2352,00                         | 813,00                    | 1000,00                 |
|    | Ajustare pentru mărime (procentual)                  | %      |                                          | 5%                              | 0%                        | 0%                      |
|    | Ajustare pentru mărime (valoric)                     | EUR/mp |                                          | 0,32                            | 0,00                      | 0,54                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,77                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | 7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi |        | teren plan, regulat                      | Teren plan, regulat             | Teren plan regulat        | Teren plan regulat      |
|    | Ajustare pentru formă (procentual)                   | %      |                                          | 0,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru formă (valoric)                      | EUR/mp |                                          | 0,00                            | -0,70                     | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,77                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | 7.c. Acces (tip de drum)                             |        | pietris                                  | pietris                         | asfalt                    | asfalt                  |
|    | Ajustare pentru acces (procentual)                   | %      |                                          | 0,00%                           | -10,00%                   | -10,00%                 |
|    | Ajustare pentru acces (valoric)                      | EUR/mp |                                          |                                 | -0,78                     | -0,67                   |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,77                            | 8,58                      | 7,37                    |
| 8  | Utilități                                            |        | toate utilitățile la limita proprietății | similar                         | similar                   | similar                 |
|    | Ajustare pentru utilități (procentual)               | %      |                                          | 12%                             | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru utilități (valoric)                  | EUR/mp |                                          | 0,81                            | 0,00                      | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,77                            | 8,58                      | 7,37                    |
| 9  | CMBU                                                 | mp     | Curti constructii                        | Curti constructii               | Curti constructii         | Curti constructii       |
|    | Ajustare pentru CMBU (procentual)                    | %      |                                          | 0,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru CMBU (valoric)                       | EUR/mp |                                          | 0,00                            | 0,00                      | 0,00                    |
| 12 | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,58                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | Ajustare totală brută                                | EUR/mp |                                          | 1,07                            | 5,93                      | 5,11                    |
|    | Ajustare tot.brută (% preț vânzare)                  | %      |                                          | 16,47%                          | 69%                       | 41%                     |

|                                                       |          |            |
|-------------------------------------------------------|----------|------------|
| VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)                    |          |            |
| VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)                     | 7,58x977 |            |
| VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI) |          | 36651 lei: |

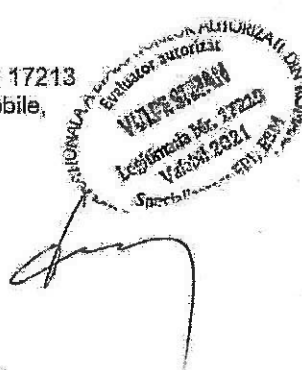



|                                                                                                                                                                      |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI</b><br>Recuperare in maximum 25 ani); $36651/25 = 1466,02$ lei/an<br><b>Rotund=1466 lei/an la suprafata de 977 mp</b> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA - |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elemente de ajustare                                                                                                                                                   | EXPLICATII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tip informatie (tranzactie / oferta)                                                                                                                                   | Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%                                                                                                                                                                                                                      |
| Drepturi de proprietate transmise                                                                                                                                      | S-a aplicat ajustare de 10%, datorita faptului ca pe acest teren exista o constructie si impiedica derularea unei licitatii.                                                                                                                                                                                                                              |
| Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare                                                                                                                               | Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Condițiile pieței                                                                                                                                                      | Pentru oferte nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tip / Localizare / Zonare                                                                                                                                              | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan), zonarii (industrial, comercial etc.) si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare). |
| Mărimea terenului                                                                                                                                                      | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada                                                                                                                                                            |
| Topografie, formă, front stradal, raport laturi                                                                                                                        | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime)                                                                              |
| Acces (tip de drum)                                                                                                                                                    | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut                                                                                                                                                        |
| Utilități                                                                                                                                                              | Ajustarea cu 12%, tine cont de diferenta cotației de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta                                                                                                                                                      |
| CMBU                                                                                                                                                                   | Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii-este prin licitatie publica(pentru terenurile libere de constructii) si prin majorarea valorii redeventei cu 10% acolo unde sunt déjà executate constructii
- e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare sunt stabilite de comun acord intre concedent si concesionar.

Intocmit,  
Expert evaluator,  
Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17213  
Proprietati imobiliare si bunuri mobile,  
Ing.Stefan Vulpe



## Studiu de oportunitate Nr.5,

care cuprinde,următoarele etape:

a)descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Bunul imobil care urmeaza a fi concesionata, este un teren cu S=982 mp T36, P507(Lot A10),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Lot A9 UAT Zorleni,
- Sud- Lot A11 UAT Zorleni,NC 74019
- Est-Strada Gladiolei,
- Vest-Lot B10 UAT Zorleni.

b)motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii:

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizata pana in prezent de catre proprietarul comuna Zorleni si care trebuie utilizat in vederea obtinerii unor venituri,ajutorarea unor locuitori din comuna sau venitii din alte zone in vederea stabilirii unei resedinte precum si imbunatatirea conditiilor de protectia mediului in zona studiata

c)nivelul minim al redeventei este stabilit in continuare utilizandu-se valoarea estimata de piata raportata la durata maxima de concesiune determinate in fisa de evaluare utilizandu-se abordarea prin comparatia vanzarilor;

In conformitate cu LEGEA 50/1991,Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, ....."astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" dupa cum se prezinta in analiza din prezenta fisa.

|   | Elemente de comparație                                                                                                            | UM     | De evaluat    | COMPAR. A     | COMPAR. B     | COMPAR. C     |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Preț unitar de ofertă / tranzacție                                                                                                | EUR/mp |               | 6,51          | 14,51         | 12,48         |
|   | Tip preț (ofertă / tranzacție)                                                                                                    |        |               | ofertă        | ofertă        | oferta        |
|   | Marja de negociere                                                                                                                | %      |               | 10%           | 10%           | 10%           |
| 0 | Preț obținabil la vânzare                                                                                                         | EUR/mp |               | 5,86          | 13,00         | 11,23         |
| 1 | Drepturi de proprietate transmise                                                                                                 |        | Deplin        | deplin        | deplin        | deplin        |
|   | Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise(existența pe teren a clădirii ,care împiedica licitatia pentru concesiune teren |        |               | 10%           | 10%           | 10%           |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 2 | Condiții de finanțare                                                                                                             |        | presupus cash | presupus cash | presupus cash | Presupus cash |
|   | Ajustare pentru condiții de finanțare                                                                                             |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 3 | Condiții de vânzare                                                                                                               |        | obiective     | obiective     | obiective     | obiective     |
|   | Ajustare pentru condiții de vânzare                                                                                               |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 4 | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                          |        | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    |
|   | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                          | EUR/mp |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      | EUR/mp |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |

|    |                                                      |        |                                    |                                 |                           |                         |
|----|------------------------------------------------------|--------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 5  | Condițiile pieței                                    |        | data evaluării                     | similare                        | similare                  | similare                |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)       | %      |                                    | 0%                              | 0%                        | 0%                      |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)          | EUR/mp |                                    | 0,00                            | 0,00                      | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                    | 6,45                            | 14,3                      | 12,24                   |
| 6  | Tip / Localizare / Zonare                            |        | Intravilan / Simila / CC           | Intravilan / Zorleni, construib | Intravilan / Zorleni / CC | Intravilan / Zorleni CC |
|    | Ajustare pentru localizare (procentual)              |        |                                    | 0                               | -40                       | -40                     |
|    | Ajustare pentru localizare (valoric)                 | EUR/mp |                                    | 0                               | -5,72                     | -4,90                   |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                    | 6,45                            | 8,58                      | 7,37                    |
| 7  | Caracteristici fizice:                               |        |                                    |                                 |                           |                         |
|    | 7.a. Mărimea terenului                               | mp     | 982,00 mp                          | 2352,00                         | 813,00                    | 1000,00                 |
|    | Ajustare pentru mărime (procentual)                  | %      |                                    | 5%                              | 0%                        | 0%                      |
|    | Ajustare pentru mărime (valoric)                     | EUR/mp |                                    | 0,32                            | 0,00                      | 0,54                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                    | 6,77                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | 7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi |        | teren plan, regulat,               | Teren plan, regulat,            | Teren plan, regulat       | Teren plan, regulat     |
|    | Ajustare pentru formă (procentual)                   | %      |                                    | 0,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru formă (valoric)                      | EUR/mp |                                    | 0,00                            | -0,70                     | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                    | 6,77                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | 7.c. Acces (tip de drum)                             |        | pietris                            | pietris                         | asfalt                    | asfalt                  |
|    | Ajustare pentru acces (procentual)                   | %      |                                    | 0,00%                           | -10,00%                   | -10,00%                 |
|    | Ajustare pentru acces (valoric)                      | EUR/mp |                                    |                                 | -0,78                     | -0,67                   |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                    | 6,77                            | 8,58                      | 7,37                    |
| 8  | Utilități                                            |        | utilitățile la limita proprietatii | similar                         | similar                   | similar                 |
|    | Ajustare pentru utilități (procentual)               | %      |                                    | 8,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru utilități (valoric)                  | EUR/mp |                                    | 0,54                            | 0,00                      | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                    | 7,31                            | 8,58                      | 7,37                    |
| 9  | CMBU                                                 | mp     | Curti constructii                  | Curti constructii               | Curti constructii         | Curti constructii       |
|    | Ajustare pentru CMBU (procentual)                    | %      |                                    | 0,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru CMBU (valoric)                       | EUR/mp |                                    | 0                               | 0,00                      | 0,00                    |
| 12 | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                    | 7,31                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | Ajustare totală brută                                | EUR/mp |                                    | 0,26                            | 5,93                      | 5,11                    |
|    | Ajustare tot.brută (% preț vânzare)                  | %      |                                    | 12%                             | 69%                       | 41%                     |

|                                                       |          |       |
|-------------------------------------------------------|----------|-------|
| VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)                    |          |       |
| VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)                     | 7,31/982 | 7178  |
| VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI) |          | 35826 |

|                                                                                                                                                                     |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI</b><br>Recuperare în maximum 25 ani; $35526/25 = 1421,04$ lei/an<br><b>Rotund=1421 lei/an la suprafata de 982 mp</b> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| <b>ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elemente de ajustare                                                                                                                                                          | EXPLICATII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tip informatie (tranzactie / oferta)                                                                                                                                          | Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%                                                                                                                                                                                                                      |
| Drepturi de proprietate transmise                                                                                                                                             | S-a aplicat ajustare de 10%, datorita faptului ca pe acest teren exista o constructie si impiedica derularea unei licitatii.                                                                                                                                                                                                                              |
| Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare                                                                                                                                      | Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Condițiile pieței                                                                                                                                                             | Pentru oferte nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tip / Localizare / Zonare                                                                                                                                                     | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan), zonarii (industrial, comercial etc.) si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare). |
| Mărimea terenului                                                                                                                                                             | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada                                                                                                                                                            |
| Topografie, formă, front stradal, raport laturi                                                                                                                               | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime)                                                                              |
| Acces (tip de drum)                                                                                                                                                           | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut                                                                                                                                                        |
| Utilitati                                                                                                                                                                     | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta                                                                                                                                                            |
| CMBU                                                                                                                                                                          | Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii-este prin licitatie publica(pentru terenurile libere de constructii) si prin majorarea valorii redeventei cu 10% acolo unde sunt déjà executate constructiile
- e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare sunt stabilite de comun acord între concedent si concesionar.

Intocmit,  
Expert evaluator,  
Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17213  
Proprietati imobiliare si bunuri mobile,  
Ing.Stefan Vulpe



## Studiu de oportunitate Nr.6,

care cuprinde, următoarele etape:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Bunul imobil care urmează a fi concesionat, este un teren cu S=1014 mp T36,

P507(Lot A12), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord- Lot A11-UAT Zorleni - NC 74019
- Sud- Lot A13 UAT Zorleni
- Est-Strada Gladiolei,
- Vest-Lot B12 UAT Zorleni.

b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii:

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizata pana in prezent de catre proprietarul comuna Zorleni si care trebuie utilizat in vederea obtinerii unor venituri, ajutorarea unor locuitori din comuna sau venitii din alte zone in vederea stabilirii unei resedinte precum si imbunatatirea conditiilor de protectia mediului in zona studiata

c) nivelul minim al redevenței este stabilit in continuare utilizandu-se valoarea estimata de piata raportata la durata maxima de concesiune determinate in fisa de evaluare utilizandu-se abordarea prin comparatia vanzarilor:

In conformitate cu LEGEA 50/1991, Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, .... "astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" dupa cum se prezinta in analiza din prezenta fisa.

|   | Elemente de comparație                                                                                                            | UM     | De evaluat    | COMPAR. A     | COMPAR. B     | COMPAR. C     |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Pret unitar de ofertă / tranzacție                                                                                                | EUR/mp |               | 6,51          | 14,51         | 12,48         |
|   | Tip pret (ofertă / tranzacție)                                                                                                    |        |               | ofertă        | ofertă        | oferta        |
|   | Marja de negociere                                                                                                                | %      |               | 10%           | 10%           | 10%           |
| 0 | Pret obtenabil la vânzare                                                                                                         | EUR/mp |               | 5,86          | 13,00         | 11,23         |
| 1 | Drepturi de proprietate transmise                                                                                                 |        | Deplin        | deplin        | deplin        | deplin        |
|   | Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise(existenta pe teren a cladirii ,care impiedica licitatia pentru concesiune teren |        |               | 10%           | 10%           | 10%           |
|   | Pret ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 2 | Condiții de finanțare                                                                                                             |        | presupus cash | presupus cash | presupus cash | Presupus cash |
|   | Ajustare pentru condiții de finanțare                                                                                             |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Pret ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 3 | Condiții de vânzare                                                                                                               |        | obiective     | obiective     | obiective     | obiective     |
|   | Ajustare pentru condiții de vânzare                                                                                               |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Pret ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 4 | Cheltuieli necesare imediat dupa vânzare                                                                                          |        | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    |
|   | Cheltuieli necesare imediat dupa vânzare                                                                                          | EUR/mp |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Pret ajustat                                                                                                                      | EUR/mp |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 5 | Condițiile pieței                                                                                                                 |        | data          | similare      | similare      | similare      |

|    |                                                      |        | evaluării                                |                                 |                           |                         |
|----|------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)       | %      |                                          | 0%                              | 0%                        | 0%                      |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)          | EUR/mp |                                          | 0,00                            | 0,00                      | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,45                            | 14,3                      | 12,24                   |
|    |                                                      |        | Intravilan Simila / CC                   | Intravilan / Zorleni, construib | Intravilan / Zorleni / CC | Intravilan / Zorleni CC |
| 6  | Tip / Localizare / Zonare                            |        |                                          |                                 |                           |                         |
|    | Ajustare pentru localizare (procentual)              |        |                                          | 0                               | -40                       | -40                     |
|    | Ajustare pentru localizare (valoric)                 | EUR/mp |                                          | 0                               | -5,72                     | -4,90                   |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,45                            | 8,58                      | 7,37                    |
| 7  | Caracteristici fizice:                               |        |                                          |                                 |                           |                         |
|    | 7.a. Mărimea terenului                               | mp     | 1014,00 mp                               | 2352,00                         | 813,00                    | 1000,00                 |
|    | Ajustare pentru mărime (procentual)                  | %      |                                          | 5%                              | 0%                        | 0%                      |
|    | Ajustare pentru mărime (valoric)                     | EUR/mp |                                          | 0,32                            | 0,00                      | 0,54                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,77                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | 7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi |        | teren plan, regulat                      | Teren plan, regulat             | Teren plan, regulat       | Teren plan, regulat     |
|    | Ajustare pentru formă (procentual)                   | %      |                                          | 0,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru formă (valoric)                      | EUR/mp |                                          | 0,00                            | -0,76                     | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,77                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | 7.c. Acces (tip de drum)                             |        | pietris                                  | pietris                         | asfalt                    | asfalt                  |
|    | Ajustare pentru acces (procentual)                   | %      |                                          | 0,00%                           | -10,00%                   | -10,00%                 |
|    | Ajustare pentru acces (valoric)                      | EUR/mp |                                          |                                 | -0,78                     | -0,67                   |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,77                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | 8 Utilități                                          |        | toate utilitățile la limita proprietății | similar                         | similar                   | similar                 |
|    | Ajustare pentru utilități (procentual)               | %      |                                          | 8,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru utilități (valoric)                  | EUR/mp |                                          | 0,54                            | 0,00                      | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,31                            | 8,58                      | 7,37                    |
| 9  | CMBU                                                 | mp     | Curți construcții                        | Curți construcții               | Curți construcții         | Curți construcții       |
|    | Ajustare pentru CMBU (procentual)                    | %      |                                          | 0,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru CMBU (valoric)                       | EUR/mp |                                          | 0,00                            | 0,00                      | 0,00                    |
| 12 | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,31                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | Ajustare totală brută                                | EUR/mp |                                          | 0,26                            | 5,93                      | 5,11                    |
|    | Ajustare tot. brută (% preț vânzare)                 | %      |                                          | 12,29%                          | 69%                       | 41%                     |

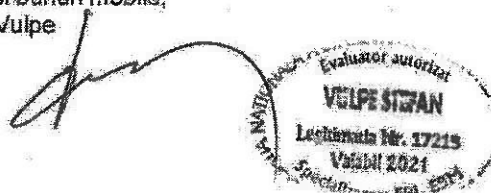
|                                                       |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|
| VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)                    | 7,31         |
| VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)                     | 7,31x1014    |
| VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI) | 36184,14 lei |

|                                                                                                                                                                       |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI</b><br>Recuperare in maximum 25 ani); $36684/25 = 1467,35$ lei/an<br><b>Rotund=1468 lei/an la suprafata de 1014 mp</b> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| <b>ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elemente de ajustare                                                                                                                                                          | EXPLICATII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tip informatie (tranzactie / oferta)                                                                                                                                          | Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%                                                                                                                                                                                                                      |
| Drepturi de proprietate transmise                                                                                                                                             | S-a aplicat ajustare de 10%, datorita faptului ca pe acest teren exista o constructie si impiedica derularea unei licitatii.                                                                                                                                                                                                                              |
| Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare                                                                                                                                      | Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Conditiiile pietei                                                                                                                                                            | Pentru oferte nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tip / Localizare / Zonare                                                                                                                                                     | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan), zonarii (industrial, comercial etc.) si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare). |
| Mărimea terenului                                                                                                                                                             | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar unde sa scada                                                                                                                                                             |
| Topografie, formă, front stradal, raport latimi                                                                                                                               | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre latimi (front stradal / adancime)                                                                              |
| Acces (tip de drum)                                                                                                                                                           | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut                                                                                                                                                        |
| Utilitati                                                                                                                                                                     | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta                                                                                                                                                            |
| CMBU                                                                                                                                                                          | Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii-este prin licitatie publica(pentru terenurile libere de constructii) si prin majorarea valorii redeventei cu 10% acolo unde sunt deja executate constructii  
e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;  
f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionara sunt stabilite de comun acord intre concedent si concesionar.

Intocmit,  
Expert evaluator,  
Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17213  
Proprietati imobiliare si bunuri mobile,  
Ing.Stefan Vulpe



## Studiu de oportunitate Nr.7,

care cuprinde, următoarele etape:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Bunul imobil care urmează a fi concesionat, este un teren cu S=1063 mp T36,

P507(Lot A14), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma dreptunghiulară cu vecinătățile

- Nord- Lot A13-UAT Zorleni
- Sud- Lot A15 UAT Zorleni
- Est-Strada Gladiolei,
- Vest-Lot B13 NC73805 și Lot B14 UAT Zorleni.

b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii:

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizată până în prezent de către proprietarul comuna Zorleni și care trebuie utilizat în vederea obținerii unor venituri, ajutorarea unor locuitori din comuna sau venituri din alte zone în vederea stabilirii unei reședințe precum și îmbunătățirea condițiilor de protecția mediului în zona studiată

c) nivelul minim al redevenței este stabilit în continuare utilizându-se valoarea estimată de piață raportată la durata maximă de concesiune determinate în fișa de evaluare utilizându-se abordarea prin comparația vanzarilor:

În conformitate cu LEGEA 50/1991, Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, .... "astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" după cum se prezintă în analiza din prezenta fișă.

|   | Elemente de comparație                                                                                                            | UM     | De evaluat    | COMPAR. A     | COMPAR. B     | COMPAR. C     |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Preț unitar de ofertă / tranzacție                                                                                                | EUR/mp |               | 6,51          | 14,51         | 12,48         |
|   | Tip preț (ofertă / tranzacție)                                                                                                    |        |               | ofertă        | ofertă        | oferta        |
|   | Marja de negociere                                                                                                                | %      |               | 10%           | 10%           | 10%           |
| 0 | Preț obținabil la vânzare                                                                                                         | EUR/mp |               | 5,86          | 13,00         | 11,23         |
| 1 | Drepturi de proprietate transmise                                                                                                 |        | Deplin        | deplin        | deplin        | deplin        |
|   | Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise(existența pe teren a clădirii ,care împiedică licitația pentru concesiune teren |        |               | 10%           | 10%           | 10%           |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 2 | Condiții de finanțare                                                                                                             |        | presupus cash | presupus cash | presupus cash | Presupus cash |
|   | Ajustare pentru condiții de finanțare                                                                                             |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 3 | Condiții de vânzare                                                                                                               |        | obiective     | obiective     | obiective     | obiective     |
|   | Ajustare pentru condiții de vânzare                                                                                               |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 4 | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                          |        | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    |
|   | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                          | EUR/mp |               | 0             | 0             | 0             |

|    |                                                      |        |                                          |                                 |                           |                         |
|----|------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,45                            | 14,3                      | 12,24                   |
| 5  | Condițiile pieței                                    |        | data evaluării                           | similare                        | similare                  | similare                |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)       | %      |                                          | 0%                              | 0%                        | 0%                      |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)          | EUR/mp |                                          | 0,00                            | 0,00                      | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,45                            | 14,3                      | 12,24                   |
| 6  | Tip / Localizare / Zonare                            |        | Intravilan Simila / CC                   | Intravilan / Zorleni, construib | Intravilan / Zorleni / CC | Intravilan / Zorleni CC |
|    | Ajustare pentru localizare (procentual)              |        |                                          | 0                               | -40                       | -40                     |
|    | Ajustare pentru localizare (valoric)                 | EUR/mp |                                          | 0                               | -5,72                     | -4,90                   |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,45                            | 8,58                      | 7,37                    |
| 7  | Caracteristici fizice:                               |        |                                          |                                 |                           |                         |
|    | 7.a. Mărimea terenului                               | mp     | 1063,00 mp                               | 2352,00                         | 813,00                    | 1000,00                 |
|    | Ajustare pentru mărime (procentual)                  | %      |                                          | 5%                              | 0%                        | 0%                      |
|    | Ajustare pentru mărime (valoric)                     | EUR/mp |                                          | 0,32                            | 0,00                      | 0,54                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,77                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | 7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi |        | teren plan, regulat                      | Teren plan, regulat             | Teren plan regulat        | Teren plan regulat      |
|    | Ajustare pentru formă (procentual)                   | %      |                                          | 0,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru formă (valoric)                      | EUR/mp |                                          | 0,00                            | -0,70                     | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,77                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | 7.c. Acces (tip de drum)                             |        | pietris                                  | pietris                         | asfalt                    | asfalt                  |
|    | Ajustare pentru acces (procentual)                   | %      |                                          | 0,00%                           | -10,00%                   | -10,00%                 |
|    | Ajustare pentru acces (valoric)                      | EUR/mp |                                          |                                 | -0,78                     | -0,67                   |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,77                            | 8,58                      | 7,37                    |
| 8  | Utilități                                            |        | toate utilitățile la limita proprietatii | similar                         | similar                   | similar                 |
|    | Ajustare pentru utilități (procentual)               | %      |                                          | 8,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru utilități (valoric)                  | EUR/mp |                                          | 0,54                            | 0,00                      | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,31                            | 8,58                      | 7,37                    |
| 9  | CMBU                                                 | mp     | Curti constructii                        | Curti constructii               | Curti constructii         | Curti constructii       |
|    | Ajustare pentru CMBU (procentual)                    | %      |                                          | 0,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru CMBU (valoric)                       | EUR/mp |                                          | 0,00                            | 0,00                      | 0,00                    |
| 12 | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,31                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | Ajustare totală brută                                | EUR/mp |                                          | 0,8                             | 5,93                      | 5,11                    |
|    | Ajustare tot, brută (% preț vânzare)                 | %      |                                          | 12,3%                           | 69%                       | 41%                     |

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR) | 7,31 |
| VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)  | 7771 |

|                                                                                                                                                         |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)                                                                                                    | 38456 lei; |
| VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI<br>Recupereaza in maximum 25 ani; $38456/25 = 1538,25$ lei/an<br>Rotund=1539 lei/an la suprafata de 1063 mp |            |

| ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA - |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elemente de ajustare                                                                                                                                                   | EXPLICATII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tip informatie (tranzactie / oferta)                                                                                                                                   | Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%                                                                                                                                                                                                                      |
| Drepturi de proprietate transmise                                                                                                                                      | S-a aplicat ajustare de 10%, datorita faptului ca pe acest teren exista o constructie si impiedica derularea unei licitatii.                                                                                                                                                                                                                              |
| Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare                                                                                                                               | Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Condițiile pieței                                                                                                                                                      | Pentru oferte nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tip / Localizare / Zonare                                                                                                                                              | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan), zonarii (industrial, comercial etc.) si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare). |
| Mărimea terenului                                                                                                                                                      | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada                                                                                                                                                            |
| Topografie, formă, front stradal, raport laturi                                                                                                                        | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime)                                                                              |
| Acces (tip de drum)                                                                                                                                                    | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut                                                                                                                                                        |
| Utilități                                                                                                                                                              | Ajustarea de 8% tine cont de diferenta cotației de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta                                                                                                                                                        |
| CMBU                                                                                                                                                                   | Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii-este prin licitație publică(pentru terenurile libere de construcții) si prin majorarea valorii redevenței cu 10% acolo unde sunt deja executate construcții  
e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;  
f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiunare sunt stabilite de comun acord intre concedent si concesionar.

Intocmit,  
Expert evaluator,  
Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17213  
Proprietati imobiliare si bunuri mobile,  
Ing.Stefan Vulpe




## Studiu de oportunitate Nr.8,

care cuprinde următoarele etape:

### a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Bunul imobil care urmează a fi concesionat, este un teren cu S=927 mp T36, P507 (Lot A16), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma dreptunghiulară cu vecinătățile

- Nord-Lot A15 UAT Zorleni,
- Sud- Lot A17 UAT Zorleni,
- Est-Strada Gladiolei,
- Vest-Lot B15 și B16 UAT Zorleni.

### b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii:

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o țară (T36), care nu a fost utilizată până în prezent de către proprietarul, comuna Zorleni și care trebuie utilizat în vederea obținerii unor venituri, ajutorarea unor locuitori din comuna sau veniți din alte zone în vederea stabilirii unei reședințe precum și îmbunătățirea condițiilor de protecția mediului în zona studiată

### c) nivelul minim al redevenței este stabilit în continuare utilizându-se valoarea estimată de piață raportată la durata maximă de concesiune determinate în fisa de evaluare utilizându-se abordarea prin comparația vanzarilor:

În conformitate cu LEGEA 50/1991, Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, .... "astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" după cum se prezintă în analiza din prezenta fisă.

|                                                                                                                                   | UM     | De evaluat    | COMPAR. A     | COMPAR. B     | COMPAR. C     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Pret unitar de ofertă / tranzacție                                                                                                | EUR/mp |               | 6,51          | 14,51         | 12,48         |
| Tip preț (ofertă / tranzacție)                                                                                                    |        |               | ofertă        | ofertă        | oferta        |
| Marja de negociere                                                                                                                | %      |               | 10%           | 10%           | 10%           |
| 0 Pret obținabil la vânzare                                                                                                       | EUR/mp |               | 5,86          | 13,00         | 11,23         |
| 1 Drepturi de proprietate transmise                                                                                               |        | Deplin        | deplin        | deplin        | deplin        |
| Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise (existența pe teren a clădirii, care implică licitația pentru concesiune teren) |        |               | 10%           | 10%           | 10%           |
| Pret ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 2 Condiții de finanțare                                                                                                           |        | presupus cash | presupus cash | presupus cash | Presupus cash |
| Ajustare pentru condiții de finanțare                                                                                             |        |               | 0             | 0             | 0             |
| Pret ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 3 Condiții de vânzare                                                                                                             |        | obiective     | obiective     | obiective     | obiective     |
| Ajustare pentru condiții de vânzare                                                                                               |        |               | 0             | 0             | 0             |
| Pret ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 4 Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                        |        | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    |
| Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                          | EUR/mp |               | 0             | 0             |               |
| Pret ajustat                                                                                                                      | EUR/mp |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |

Evaluator autorizat  
Vasilescu  
12.24  
Vasilescu  
12.24  
17218

|    |                                                         |        |                                                   |                                      |                                 |                            |
|----|---------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| 5  | Condițiile pieței                                       |        | data<br>evaluării                                 | similare                             | similare                        | similare                   |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)          | %      |                                                   | 0%                                   | 0%                              | 0%                         |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)             | EUR/mp |                                                   | 0,00                                 | 0,00                            | 0,00                       |
|    | Preț ajustat                                            | EUR/mp |                                                   | 6,45                                 | 14,3                            | 12,24                      |
| 6  | Tip / Localizare / Zonare                               |        | Intravilan<br>Simila / CC                         | Intravilan/<br>Zorleni,<br>construib | Intravilan /<br>Zorleni /<br>CC | Intravilan /<br>Zorleni CC |
|    | Ajustare pentru localizare (procentual)                 |        |                                                   | 0                                    | -40                             | -40                        |
|    | Ajustare pentru localizare (valoric)                    | EUR/mp |                                                   | 0                                    | -5,72                           | -4,90                      |
|    | Preț ajustat                                            | EUR/mp |                                                   | 6,45                                 | 8,58                            | 7,37                       |
| 7  | Caracteristici fizice:                                  |        |                                                   |                                      |                                 |                            |
|    | 7.a. Mărimea terenului                                  | mp     | 927,00 mp                                         | 2352,00                              | 813,00                          | 1000,00                    |
|    | Ajustare pentru mărime (procentual)                     | %      |                                                   | 5%                                   | 0%                              | 0%                         |
|    | Ajustare pentru mărime (valoric)                        | EUR/mp |                                                   | 0,32                                 | 0,00                            | 0,54                       |
|    | Preț ajustat                                            | EUR/mp |                                                   | 6,77                                 | 8,58                            | 7,37                       |
|    | 7.b. Topografie, formă, front<br>stradal, raport laturi |        | teren plan,<br>regulat                            | Teren plan,<br>regulat               | Teren plan<br>regulat           | Teren plan<br>regulat      |
|    | Ajustare pentru formă (procentual)                      | %      |                                                   | 0,00%                                | 0,00%                           | 0,00%                      |
|    | Ajustare pentru formă (valoric)                         | EUR/mp |                                                   | 0,00                                 | -0,70                           | 0,00                       |
|    | Preț ajustat                                            | EUR/mp |                                                   | 6,77                                 | 8,58                            | 7,37                       |
|    | 7.c. Acces (tip de drum)                                |        | pietris                                           | pietris                              | asfalt                          | asfalt                     |
|    | Ajustare pentru acces (procentual)                      | %      |                                                   | 0,00%                                | -10,00%                         | -10,00%                    |
|    | Ajustare pentru acces (valoric)                         | EUR/mp |                                                   |                                      | -0,78                           | -0,67                      |
|    | Preț ajustat                                            | EUR/mp |                                                   | 6,77                                 | 8,58                            | 7,37                       |
| 8  | Utilități                                               |        | toate<br>utilitățile în<br>limită<br>proprietății | similar                              | similar                         | similar                    |
|    | Ajustare pentru utilități (procentual)                  | %      |                                                   | 0,00%                                | 0,00%                           | 0,00%                      |
|    | Ajustare pentru utilități (valoric)                     | EUR/mp |                                                   | 0,00                                 | 0,00                            | 0,00                       |
|    | Preț ajustat                                            | EUR/mp |                                                   | 6,77                                 | 8,58                            | 7,37                       |
| 9  | CMBU                                                    | mp     | Curti<br>construcții                              | Curti<br>construcții                 | Curti<br>construcții            | Curti<br>construcții       |
|    | Ajustare pentru CMBU (procentual)                       | %      |                                                   | 0,00%                                | 0,00%                           | 0,00%                      |
|    | Ajustare pentru CMBU (valoric)                          | EUR/mp |                                                   | 0,54                                 | 0,00                            | 0,00                       |
| 12 | Preț ajustat                                            | EUR/mp |                                                   | 7,31                                 | 8,58                            | 7,37                       |
|    | Ajustare totală brută                                   | EUR/mp |                                                   | 0,80                                 | 5,93                            | 5,11                       |
|    | Ajustare tot. brută (% preț<br>vânzare)                 | %      |                                                   | 12,29%                               | 69%                             | 41%                        |

|                                                       |  |          |
|-------------------------------------------------------|--|----------|
| VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)                    |  | 7,31     |
| VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)                     |  | 7,31x927 |
| VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI) |  | 3536,41  |

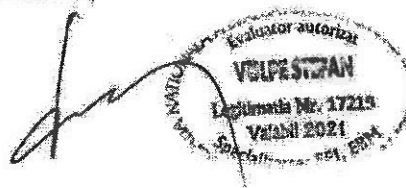
Evaluat autorizat  
 06770  
 CIPESIZAN  
 Nr. 17215  
 Valabil 2021

|                                                                                                                                                                      |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI</b><br>Recupereaza in maximum 25 ani; $33536/25 = 1341,45$ lei/an<br><b>Rotund=1342 lei/an la suprafata de 927 mp</b> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| <b>ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elemente de ajustare                                                                                                                                                          | EXPLICATII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tip informatie (tranzactie / oferta)                                                                                                                                          | Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%                                                                                                                                                                                                                      |
| Drepturi de proprietate transmise                                                                                                                                             | S-a aplicat ajustare de 10%, datorita faptului ca pe acest teren exista o constructie si impiedica derularea unei licitatii.                                                                                                                                                                                                                              |
| Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare                                                                                                                                      | Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Condițiile pieței                                                                                                                                                             | Pentru oferte nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tip / Localizare / Zonare                                                                                                                                                     | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan), zonarii (industrial, comercial etc.) si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare). |
| Mărimea terenului                                                                                                                                                             | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada                                                                                                                                                            |
| Topografie, formă, front stradal, raport laturi                                                                                                                               | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime)                                                                              |
| Acces (tip de drum)                                                                                                                                                           | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut                                                                                                                                                        |
| Utilități                                                                                                                                                                     | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta                                                                                                                                                            |
| CMBU                                                                                                                                                                          | Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii-este prin licitatie publica(pentru terenurile libere de constructii) si prin majorarea valorii redeventei cu 10% acolo unde sunt deja executate constructii
- e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare sunt stabilite de comun acord intre concedent si concesionar.

Intocmit,  
Expert evaluator,  
Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17213  
Proprietati imobiliare si bunuri mobile,  
Ing.Stefan Vulpe



## Studiu de oportunitate Nr.9,

care cuprinde următoarele etape:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Bunul imobil care urmează a fi concesionat, este un teren cu S=1297 mp T36,

P507(Lot A17), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma dreptunghiulară cu vecinătățile

- Nord- Lot A16-UAT Zorleni
- Sud- Lot A18 UAT Zorleni
- Est-Strada Gladiolei,
- Vest-Lot B16 și Lot B17 UAT Zorleni.

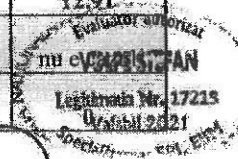
b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii:

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizată până în prezent de către proprietarul comuna Zorleni și care trebuie utilizat în vederea obținerii unor venituri, ajutorarea unor locuitori din comuna sau venii din alte zone în vederea stabilirii unei reședințe precum și îmbunătățirea condițiilor de protecția mediului în zona studiată

c) nivelul minim al redevenței este stabilit în continuare utilizându-se valoarea estimată de piață raportată la durata maximă de concesiune determinate în fișa de evaluare utilizându-se abordarea prin comparația vanzarilor:

În conformitate cu LEGEA 50/1991, Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, .... "astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului. În condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" după cum se prezintă în analiza din prezenta fișă.

|   | Elemente de comparație                                                                                                            | UM     | De evaluat    | COMPAR. A     | COMPAR. B     | COMPAR. C     |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Preț unitar de ofertă / tranzacție                                                                                                | EUR/mp |               | 6,51          | 14,51         | 12,48         |
|   | Tip preț (ofertă / tranzacție)                                                                                                    |        |               | ofertă        | ofertă        | ofertă        |
|   | Marja de negociere                                                                                                                | %      |               | 10%           | 10%           | 10%           |
| 0 | Preț obținabil la vânzare                                                                                                         | EUR/mp |               | 5,86          | 13,00         | 11,23         |
| 1 | Drepturi de proprietate transmise                                                                                                 |        | Deplin        | deplin        | deplin        | deplin        |
|   | Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise(existența pe teren a clădirii, care împiedică licitația pentru concesiune teren |        |               | 15%           | 15%           | 15%           |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,74          | 14,95         | 12,91         |
| 2 | Condiții de finanțare                                                                                                             |        | presupus cash | presupus cash | presupus cash | Presupus cash |
|   | Ajustare pentru condiții de finanțare                                                                                             |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,74          | 14,95         | 12,91         |
| 3 | Condiții de vânzare                                                                                                               |        | obiective     | obiective     | obiective     | obiective     |
|   | Ajustare pentru condiții de vânzare                                                                                               |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                      |        |               | 6,74          | 14,95         | 12,91         |
| 4 | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                          |        | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    |
|   | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                          | EUR/mp |               | 0             | 0             | 0             |



|    |                                                      |        |                                          |                                 |                           |                         |
|----|------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,74                            | 14,95                     | 12,91                   |
| 5  | Condițiile pieței                                    |        | data evaluării                           | similare                        | similare                  | similare                |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)       | %      |                                          | 0%                              | 0%                        | 0%                      |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)          | EUR/mp |                                          | 0,00                            | 0,00                      | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,74                            | 14,95                     | 12,91                   |
| 6  | Tip / Localizare / Zonare                            |        | Intravilan Simila / CC                   | Intravilan / Zorleni, construib | Intravilan / Zorleni / CC | Intravilan / Zorleni CC |
|    | Ajustare pentru localizare (procentual)              |        |                                          | 0                               | -40                       | -40                     |
|    | Ajustare pentru localizare (valoric)                 | EUR/mp |                                          | 0                               | -5,98                     | -5,16                   |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,74                            | 8,97                      | 7,75                    |
| 7  | Caracteristici fizice:                               |        |                                          |                                 |                           |                         |
|    | 7.a. Mărimea terenului                               | mp     | 1297,00 mp                               | 2352,00                         | 813,00                    | 1000,00                 |
|    | Ajustare pentru mărime (procentual)                  | %      |                                          | 5%                              | 0%                        | 0%                      |
|    | Ajustare pentru mărime (valoric)                     | EUR/mp |                                          | 0,34                            | 0,00                      | 0,54                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,08                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | 7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi |        | teren plan, regulat                      | Teren plan, regulat             | Teren plan regulat        | Teren plan regulat      |
|    | Ajustare pentru formă (procentual)                   | %      |                                          | 0,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru formă (valoric)                      | EUR/mp |                                          | 0,00                            | -0,70                     | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,08                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | 7.c. Acces (tip de drum)                             |        | pietris                                  | pietris                         | asfalt                    | asfalt                  |
|    | Ajustare pentru acces (procentual)                   | %      |                                          | 0,00%                           | -10,00%                   | -10,00%                 |
|    | Ajustare pentru acces (valoric)                      | EUR/mp |                                          |                                 | -0,78                     | -0,67                   |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,08                            | 8,58                      | 7,37                    |
| 8  | Utilități                                            |        | toate utilitățile la limita proprietatii | similar                         | similar                   | similar                 |
|    | Ajustare pentru utilități (procentual)               | %      |                                          | 8,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru utilități (valoric)                  | EUR/mp |                                          | 0,57                            | 0,00                      | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,65                            | 8,58                      | 7,37                    |
| 9  | CMBU                                                 | mp     | Curti constructii                        | Curti constructif               | Curti constructii         | Curti constructii       |
|    | Ajustare pentru CMBU (procentual)                    | %      |                                          | 0,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru CMBU (valoric)                       | EUR/mp |                                          | 0,00                            | 0,00                      | 0,00                    |
| 12 | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,65                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | Ajustare totală brută                                | EUR/mp |                                          | 1,14                            | 5,93                      | 5,11                    |
|    | Ajustare tot. brută (% preț vânzare)                 | %      |                                          | 17,46%                          | 69%                       | 41%                     |

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR) | 7,65   |
| VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)  | 9922,6 |

EVALUATORUL  
 Evaluat de autorizat  
**VOLESTIAN**  
 Legitimata Nr. 17215  
 Valabil 2021  
 ... ..  
 ... ..

|                                                                                                                                                                      |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI</b> (1 euro=4,9490 lei) (LEI)                                                                                                         | 49104 lei: |
| <b>VALOAREA ESTIMATĂ DE CONCESIUNE A TERENULUI</b><br>Recuperare în maximum 25 ani: $49104/25 = 1964,17$ lei/an<br><b>Rotund=1965 lei/an la suprafața de 1297 mp</b> |            |

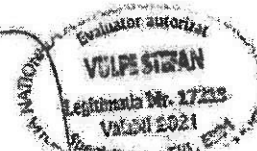
| <b>ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATĂ - IMOBILIARA SPECIFICA -</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elemente de ajustare</b>                                                                                                                                                   | <b>EXPLICATII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tip informație (tranzacție / ofertă)                                                                                                                                          | Pentru tranzacții nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabilă procentul de negociere recunoscut de piața specifică este de 10%                                                                                                                                                                                                                      |
| Drepturi de proprietate transmise                                                                                                                                             | S-a aplicat ajustare de 10%, datorită faptului că pe acest teren există o construcție și împiedică derularea unei licitații.                                                                                                                                                                                                                              |
| Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                                                                      | Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat după vânzare                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Condițiile pieței                                                                                                                                                             | Pentru oferte nu am aplicat ajustări deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piață la data evaluării.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tip / Localizare / Zonare                                                                                                                                                     | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată tipului de teren (intravilan / extravilan), zonării (industrial, comercial etc.) și amplasării imobilului de evaluat față de comparabilă (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente în care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare). |
| Mărimea terenului                                                                                                                                                             | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată suprafeței loturilor (de evaluat și comparabile) - cu cât o suprafață de teren este mai mare cu atât prețul unitar tinde să scadă                                                                                                                                                            |
| Topografie, formă, front stradal, raport laturi                                                                                                                               | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată topografiei terenului (plan, în panta lină sau accentuată, plat sau cu denivelări), formei terenului (regulată / neregulată), dimensiunii frontului stradal, raportului între laturi (front stradal / adâncime)                                                                              |
| Acces (tip de drum)                                                                                                                                                           | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pământ batut                                                                                                                                                        |
| Utilități                                                                                                                                                                     | Ajustarea de 8% ține cont de diferența cotației de preț datorată existenței sau inexistenței utilităților (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietății / în apropiere / la distanță                                                                                                                                                        |
| CMBU                                                                                                                                                                          | Ajustarea ține cont de cea mai bună utilizare a terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii-este prin licitație publică(pentru terenurile libere de construcții) și prin majorarea valorii redevenței cu 10% acolo unde sunt deja executate construcții

e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;

f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare sunt stabilite de comun acord între concedent și concesionar.

Intocmit,  
Expert evaluator,  
Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17213  
Proprietati imobiliare si bunuri mobile,  
Ing.Stefan Vulpe



## Studiu de oportunitate Nr.10,

care cuprinde următoarele etape:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Bunul imobil care urmează a fi concesionat, este un teren cu S=984 mp T36,

P507(Lot A18), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma dreptunghiulară cu vecinătățile

- Nord-Lot A17 UAT Zorleni,
- Sud- Lot A18/1 UAT Zorleni,
- Est-Strada Gladiolei,
- Vest-Lot B17 și B19 UAT Zorleni.

b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiei:

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizată până în prezent de către proprietarul comuna Zorleni și care trebuie utilizat în vederea obținerii unor venituri, ajutorarea unor locuitori din comuna sau venituri din alte zone în vederea stabilirii unei reședințe precum și îmbunătățirea condițiilor de protecția mediului în zona studiată

c) nivelul minim al redevenței este stabilit în continuare utilizându-se valoarea estimată de piață raportată la durata maximă de concesiune determinate în fișa de evaluare utilizându-se abordarea prin comparația vânzărilor.

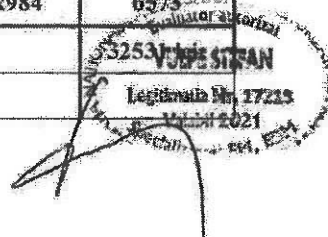
În conformitate cu LEGEA 50/1991, Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, ...."astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" după cum se prezintă în analiza din prezenta fișă.

|   | Elemente de comparație                            | UM     | De evaluat     | COMPAR. A     | COMPAR. B     | COMPAR. C     |
|---|---------------------------------------------------|--------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Preț unitar de ofertă / tranzacție                | EUR/mp |                | 6,51          | 14,51         | 12,48         |
|   | Tip preț (ofertă / tranzacție)                    |        |                | ofertă        | ofertă        | oferta        |
|   | Marja de negociere                                | %      |                | 10%           | 10%           | 10%           |
| 0 | Preț obținabil la vânzare                         | EUR/mp |                | 5,86          | 13,00         | 11,23         |
| 1 | Drepturi de proprietate transmise                 |        | Deplin         | deplin        | deplin        | deplin        |
|   | Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise |        |                | 0%            | 0%            | 0%            |
|   | Preț ajustat                                      |        |                | 5,86          | 13            | 11,23         |
| 2 | Condiții de finanțare                             |        | presupus cash  | presupus cash | presupus cash | Presupus cash |
|   | Ajustare pentru condiții de finanțare             |        |                | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                      |        |                | 5,86          | 13            | 11,23         |
| 3 | Condiții de vânzare                               |        | obiective      | obiective     | obiective     | obiective     |
|   | Ajustare pentru condiții de vânzare               |        |                | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                      |        |                | 5,86          | 13            | 11,23         |
| 4 | Cheltuieli necesare imediat după vânzare          |        | nu e cazul     | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    |
|   | Cheltuieli necesare imediat după vânzare          | EUR/mp |                | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                      | EUR/mp |                | 5,86          | 13            | 11,23         |
| 5 | Condițiile pieței                                 |        | data evaluării | similare      | similare      | similare      |

Evaluat autorizat  
 VASILE STAN  
 Simila Registrata Nr. 17213  
 Valabil 2021  
 S. Vaslui, Județul Vaslui

|    |                                                      |        |                                    |                                 |                           |                         |
|----|------------------------------------------------------|--------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)       | %      |                                    | 0%                              | 0%                        | 0%                      |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)          | EUR/mp |                                    | 0,00                            | 0,00                      | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                    | 5,86                            | 13                        | 11,23                   |
| 6  | Tip / Localizare / Zonare                            |        | Intravilan / Simila / CC           | Intravilan / Zorleni, construib | Intravilan / Zorleni / CC | Intravilan / Zorleni CC |
|    | Ajustare pentru localizare (procentual)              |        |                                    | 0                               | -40                       | -40                     |
|    | Ajustare pentru localizare (valoric)                 | EUR/mp |                                    | 0                               | -5,2                      | -4,49                   |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                    | 5,86                            | 7,8                       | 6,74                    |
| 7  | Caracteristici fizice:                               |        |                                    |                                 |                           |                         |
|    | 7.a. Mărimea terenului                               | mp     | 984,00 mp                          | 2352,00                         | 813,00                    | 1000,00                 |
|    | Ajustare pentru mărime (procentual)                  | %      |                                    | 5%                              | 0%                        | 0%                      |
|    | Ajustare pentru mărime (valoric)                     | EUR/mp |                                    | 0,32                            | 0,00                      | 0,54                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                    | 6,18                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | 7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi |        | teren plan, regulat                | Teren plan regulat              | Teren plan regulat        | Teren plan regulat      |
|    | Ajustare pentru formă (procentual)                   | %      |                                    | 0,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru formă (valoric)                      | EUR/mp |                                    | 0,00                            | -0,70                     | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                    | 6,18                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | 7.c. Acces (tip de drum)                             |        | pietris                            | pietris                         | asfalt                    | asfalt                  |
|    | Ajustare pentru acces (procentual)                   | %      |                                    | 0,00%                           | -10,00%                   | -10,00%                 |
|    | Ajustare pentru acces (valoric)                      | EUR/mp |                                    |                                 | -0,78                     | -0,67                   |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                    | 6,18                            | 8,58                      | 7,37                    |
| 8  | Utilități                                            |        | utilitățile la limita proprietății | similar                         | similar                   | similar                 |
|    | Ajustare pentru utilități (procentual)               | %      |                                    | 8,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru utilități (valoric)                  | EUR/mp |                                    | 0,50                            | 0,00                      | 0,00                    |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                    | 6,68                            | 8,58                      | 7,37                    |
| 9  | CMBU                                                 | mp     | Curti constructii                  | Curti constructii               | Curti constructii         | Curti constructii       |
|    | Ajustare pentru CMBU (procentual)                    | %      |                                    | 0,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru CMBU (valoric)                       | EUR/mp |                                    | 0                               | 0,00                      | 0,00                    |
| 12 | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                    | 6,68                            | 8,58                      | 7,37                    |
|    | Ajustare totală brută                                | EUR/mp |                                    | 0,17                            | 5,93                      | 5,11                    |
|    | Ajustare tot. brută (% preț vânzare)                 | %      |                                    | 2,6%                            | 69%                       | 41%                     |

|                                                       |          |
|-------------------------------------------------------|----------|
| VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)                    | 6,68     |
| VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)                     | 6,68x984 |
| VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI) | 6573     |
| VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI           | 3253     |



Recuperare în maximum 25 ani;  $32531/25 = 1301,21$  lei/an  
**Rotund=1302 lei/an la suprafața de 984 mp**

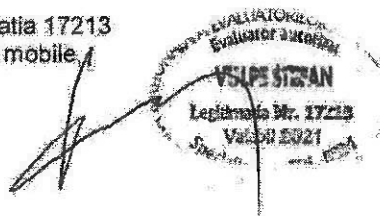
| ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA - |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elemente de ajustare                                                                                                                                                   | EXPLICATII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tip-informatie (tranzactie / oferta)                                                                                                                                   | Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%                                                                                                                                                                                                                      |
| Drepturi de proprietate transmise                                                                                                                                      | S-a aplicat ajustare de 10%, datorita faptului ca pe acest teren exista o constructie si impiedica derularea unei licitatii.                                                                                                                                                                                                                              |
| Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare                                                                                                                               | Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Condițiile pieței                                                                                                                                                      | Pentru oferte nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluării.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tip / Localizare / Zonare                                                                                                                                              | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan), zonarii (industrial, comercial etc.) si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare). |
| Mărimea terenului                                                                                                                                                      | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafeței loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafața de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada                                                                                                                                                            |
| Topografie, formă, front stradal, raport laturi                                                                                                                        | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime)                                                                              |
| Acces (tip de drum)                                                                                                                                                    | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut                                                                                                                                                        |
| Utilitati                                                                                                                                                              | Ajustarea de 8% tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta                                                                                                                                                      |
| CMBU                                                                                                                                                                   | Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii-este prin licitație publică(pentru terenurile libere de construcții) și prin majorarea valorii redevenței cu 10% acolo unde sunt deja executate construcții

e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;

f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiunare sunt stabilite de comun acord între concedent și concesionar.

Intocmit,  
 Expert evaluator,  
 Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17213  
 Proprietati imobiliare si bunuri mobile,  
 Ing.Stefan Vulpe



## Studiu de oportunitate Nr.11,

care cuprinde, următoarele etape:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Bunul imobil care urmează a fi concesionată, este un teren cu S=2441 mp T36, P507(Lot A18.1), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord- Lot A16-UAT Zorleni
- Sud- Lot A18 UAT Zorleni
- Est-Strada Gladiolei,
- Vest-Lot B16 si Lot B17 UAT Zorleni.

b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii:

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizata pana in prezent de catre proprietarul comuna Zorleni si care trebuie utilizat in vederea obtinerii unor venituri, ajutorarea unor locuitori din comuna sau venitii din alte zone in vederea stabilirii unei resedinte precum si imbunatatirea conditiilor de protectia mediului in zona studiata

c) nivelul minim al redevenței este stabilit in continuare utilizandu-se valoarea estimata de piata raportata la durata maxima de concesiune determinate in fisa de evaluare utilizandu-se abordarea prin comparatia vanzarilor:

In conformitate cu LEGEA 50/1991, Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, ...."astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" dupa cum se prezinta in analiza din prezenta fisa.

|   | Elemente de comparație                                                                                                                                  | UM     | De evaluat     | COMPAR. A     | COMPAR. B     | COMPAR. C     |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Pref unitar de ofertă / tranzacție                                                                                                                      | EUR/mp |                | 6,51          | 14,51         | 12,48         |
|   | Tip pref (ofertă / tranzacție)                                                                                                                          |        |                | ofertă        | ofertă        | oferta        |
|   | Marja de negociere                                                                                                                                      | %      |                | 10%           | 10%           | 10%           |
| 0 | Pref obținabil la vânzare                                                                                                                               | EUR/mp |                | 5,86          | 13,00         | 11,23         |
| 1 | Drepturi de proprietate transmise                                                                                                                       |        | Deplin         | deplin        | deplin        | deplin        |
|   | Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise(existența posibilității de lotizare ,pentru 2 loturi cu acces din 2 strazi(Gladiolelor si Orhideelor) |        |                | 15%           | 15%           | 15%           |
|   | Pref ajustat                                                                                                                                            |        |                | 6,74          | 14,95         | 12,91         |
| 2 | Condiții de finanțare                                                                                                                                   |        | presupus cash  | presupus cash | presupus cash | Presupus cash |
|   | Ajustare pentru condiții de finanțare                                                                                                                   |        |                | 0             | 0             | 0             |
|   | Pref ajustat                                                                                                                                            |        |                | 6,74          | 14,95         | 12,91         |
| 3 | Condiții de vânzare                                                                                                                                     |        | obiective      | obiective     | obiective     | obiective     |
|   | Ajustare pentru condiții de vânzare                                                                                                                     |        |                | 0             | 0             | 0             |
|   | Pref ajustat                                                                                                                                            |        |                | 6,74          | 14,95         | 12,91         |
| 4 | Cheltuieli necesare imediat dupa vânzare                                                                                                                |        | nu e cazul     | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    |
|   | Cheltuieli necesare imediat dupa vânzare                                                                                                                | EUR/mp |                | 0             | 0             | 0             |
|   | Pref ajustat                                                                                                                                            | EUR/mp |                | 6,74          | 14,95         | 12,91         |
| 5 | Condițiile pieței                                                                                                                                       |        | data evaluării | similare      | similare      | similare      |

|    |                                                      |        |                                                   |                                      |                                 |                            |
|----|------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)       | %      |                                                   | 0%                                   | 0%                              | 0%                         |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)          | EUR/mp |                                                   | 0,00                                 | 0,00                            | 0,00                       |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                                   | 6,74                                 | 14,95                           | 12,91                      |
|    |                                                      |        | Intravilan<br>Simila / CC                         | Intravilan/<br>Zorleni,<br>construie | Intravilan /<br>Zorleni /<br>CC | Intravilan /<br>Zorleni CC |
| 6  | Tip / Localizare / Zonare                            | -      |                                                   |                                      |                                 |                            |
|    | Ajustare pentru localizare (procentual)              |        |                                                   | 0                                    | -40                             | -40                        |
|    | Ajustare pentru localizare (valoric)                 | EUR/mp |                                                   | 0                                    | -5,98                           | -5,16                      |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                                   | 6,74                                 | 8,97                            | 7,75                       |
| 7  | Caracteristici fizice:                               |        |                                                   |                                      |                                 |                            |
|    | 7.a. Mărimea terenului                               | mp     | 2441,00 mp                                        | 2352,00                              | 813,00                          | 1000,00                    |
|    | Ajustare pentru mărime (procentual)                  | %      |                                                   | 0%                                   | 0%                              | 0%                         |
|    | Ajustare pentru mărime (valoric)                     | EUR/mp |                                                   | 0,00                                 | 0,00                            | 0,54                       |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                                   | 6,74                                 | 8,58                            | 7,37                       |
|    | 7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi |        | teren plan,<br>regulat.                           | Teren plan,<br>regulat               | Teren plan<br>regulat           | Teren plan<br>regulat      |
|    | Ajustare pentru formă (procentual)                   | %      |                                                   | 0,00%                                | 0,00%                           | 0,00%                      |
|    | Ajustare pentru formă (valoric)                      | EUR/mp |                                                   | 0,00                                 | -0,70                           | 0,00                       |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                                   | 7,08                                 | 8,58                            | 7,37                       |
|    | 7.c. Acces (tip de drum)                             |        | pietris                                           | pietris                              | asfalt                          | asfalt                     |
|    | Ajustare pentru acces (procentual)                   | %      |                                                   | 0,00%                                | -10,00%                         | -10,00%                    |
|    | Ajustare pentru acces (valoric)                      | EUR/mp |                                                   |                                      | -0,78                           | -0,67                      |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                                   | 7,08                                 | 8,58                            | 7,37                       |
|    | 8 Utilități                                          |        | toate<br>utilitățile la<br>limita<br>proprietății | similar                              | similar                         | similar                    |
|    | Ajustare pentru utilități (procentual)               | %      |                                                   | 8,00%                                | 0,00%                           | 0,00%                      |
|    | Ajustare pentru utilități (valoric)                  | EUR/mp |                                                   | 0,57                                 | 0,00                            | 0,00                       |
|    | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                                   | 7,65                                 | 8,58                            | 7,37                       |
| 9  | CMBU                                                 | mp     | Curți<br>construcții                              | Curți<br>construcții                 | Curți<br>construcții            | Curți<br>construcții       |
|    | Ajustare pentru CMBU (procentual)                    | %      |                                                   | 0,00%                                | 0,00%                           | 0,00%                      |
|    | Ajustare pentru CMBU (valoric)                       | EUR/mp |                                                   | 0,00                                 | 0,00                            | 0,00                       |
| 12 | Preț ajustat                                         | EUR/mp |                                                   | 7,65                                 | 8,58                            | 7,37                       |
|    | Ajustare totală brută                                | EUR/mp |                                                   | 1,14                                 | 5,93                            | 5,11                       |
|    | Ajustare tot.brută (% preț vânzare)                  | %      |                                                   | 17,46%                               | 69%                             | 41%                        |

|                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)                   | 7,65       |
| VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)                    | 18674      |
| VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI) | 92416 lei: |
| VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI          |            |

Recuperare în maximum 25 ani; 92416/25 = 3697 lei/an  
**Rotund=3697 lei/an la suprafața de 2441 mp**

| ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA - |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elemente de ajustare                                                                                                                                                   | EXPLICATII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tip informatie (tranzacție / oferta)                                                                                                                                   | Pentru tranzacții nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabilă procentul de negociere recunoscut de piața specifică este de 10%                                                                                                                                                                                                                      |
| Drepturi de proprietate transmise                                                                                                                                      | S-a aplicat ajustare de 10%, datorită faptului că pe acest teren există o construcție și împiedică derularea unei licitații.                                                                                                                                                                                                                              |
| Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                                                               | Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat după vânzare                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Condițiile pieței                                                                                                                                                      | Pentru oferte nu am aplicat ajustări deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piața la data evaluării.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tip / Localizare / Zonare                                                                                                                                              | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată tipului de teren (intravilan / extravilan), zonării (industrial, comercial etc.) și amplasării imobilului de evaluat față de comparabilă (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente în care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare). |
| Mărimea terenului                                                                                                                                                      | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată suprafeței loturilor (de evaluat și comparabile) - cu cât o suprafață de teren este mai mare cu atât prețul unitar tinde să scadă.                                                                                                                                                           |
| Topografie, formă, front stradal, raport laturi                                                                                                                        | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată topografiei terenului (plan, în pantă lina sau accentuată, plat sau cu denivelări), formei terenului (regulată / neregulată), dimensiunii frontului stradal, raportului între laturi (front stradal / adâncime).                                                                             |
| Acces (tip de drum)                                                                                                                                                    | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pământ bătut.                                                                                                                                                       |
| Utilități                                                                                                                                                              | Ajustarea de 8% ține cont de diferența cotației de preț datorată existenței sau inexistenței utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietății / în apropiere / la distanță.                                                                                                                                                       |
| CMBU                                                                                                                                                                   | Ajustarea ține cont de cea mai bună utilizare a terenului.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii-este prin licitație publică(pentru terenurile libere de construcții) și prin majorarea valorii redevenței cu 10% acolo unde sunt deja executate construcții

e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;

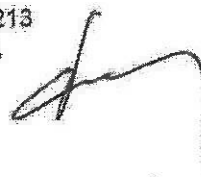
f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune sunt stabilite de comun acord între concedent și concesionar.

**g) ATENȚIE SUPRAFAȚA ESTE DUBLĂ FAȚA DE CEA RECOMANDATA**

**DE LEGISLAȚIA ÎN VIGOARE -Art. 15 Terenurile prevăzute la art. 10, ce se concesionează pentru realizarea de locuințe și spații construite asociate acestora, vor avea următoarele suprafețe:**

**b) în localități rurale, inclusiv în cele 23 de localități declarate orașe potrivit Legii nr. 2/1989 și menținute prin Decretul-lege nr. 38/1990, până la 1.000 mp pentru o locuință.**

Intocmit,  
 Expert evaluator,  
 Membru titular ANEVAR-Legitimată 17213  
 Proprietăți imobiliare și bunuri mobile,  
 Ing. Stefan Vulpe



## Studiu de oportunitate Nr.12,

care cuprinde următoarele etape:

### a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Bunul imobil care urmează a fi concesionat, este un teren cu S=943 mp T36, P507 (Lot B3), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Hultoana Dorel-Gigi,
- Sud- Lot B4, UAT Zorleni,
- Est-Lot A2 si A3, UAT Zorleni
- Vest-Strada Orhideelor.

### b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii:

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizata pana in prezent de catre proprietarul, comuna Zorleni si care trebuie utilizat in vederea obtinerii unor venituri, ajutorarea unor locuitori din comuna sau venitii din alte zone in vederea stabilirii unei resedinte precum si imbunatatirea conditiilor de protectia mediului in zona studiata

### c) nivelul minim al redeventei este stabilit in continuare utilizandu-se valoarea estimata de piata raportata la durata maxima de concesiune determinate in fisa de evaluare utilizandu-se abordarea prin comparatia vanzarilor:

In conformitate cu LEGEA 50/1991, Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, .... "astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" dupa cum se prezinta in analiza din prezenta fisa.

|                                                                                                                                  | UM     | De evaluat    | COMPAR. A     | COMPAR. B     | COMPAR. C     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Preț unitar de ofertă / tranzacție                                                                                               | EUR/mp |               | 6,51          | 14,51         | 12,48         |
| Tip preț (ofertă / tranzacție)                                                                                                   |        |               | ofertă        | ofertă        | oferta        |
| Marja de negociere                                                                                                               | %      |               | 10%           | 10%           | 10%           |
| 0 Preț obținabil la vânzare                                                                                                      | EUR/mp |               | 5,86          | 13,00         | 11,23         |
| 1 Drepturi de proprietate transmise                                                                                              |        | Deplin        | deplin        | deplin        | deplin        |
| Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise(existența pe teren a clădirii care împiedică licitația pentru concesiune teren |        |               | 10%           | 10%           | 10%           |
| Preț ajustat                                                                                                                     |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 2 Condiții de finanțare                                                                                                          |        | presupus cash | presupus cash | presupus cash | Presupus cash |
| Ajustare pentru condiții de finanțare                                                                                            |        |               | 0             | 0             | 0             |
| Preț ajustat                                                                                                                     |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 3 Condiții de vânzare                                                                                                            |        | obiective     | obiective     | obiective     | obiective     |
| Ajustare pentru condiții de vânzare                                                                                              |        |               | 0             | 0             | 0             |
| Preț ajustat                                                                                                                     |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 4 Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                       |        | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    |
| Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                         | EUR/mp |               | 0             | 0             | 0             |
| Preț ajustat                                                                                                                     | EUR/mp |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |

|    |                                                      |        |                                          |                                   |                           |                         |
|----|------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 5  | Condițiile pieței                                    |        | data evaluării                           | similare                          | similare                  | similare                |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)       | %      |                                          | 0%                                | 0%                        | 0%                      |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)          | EUR/mp |                                          | 0,00                              | 0,00                      | 0,00                    |
|    | Pret ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,45                              | 14,3                      | 12,24                   |
| 6  | Tip / Localizare / Zonare                            |        | Intravilan / Simila / CC                 | Intravilan / Zorleni, construcții | Intravilan / Zorleni / CC | Intravilan / Zorleni CC |
|    | Ajustare pentru localizare (procentual)              |        |                                          | 0                                 | -40                       | -40                     |
|    | Ajustare pentru localizare (valoric)                 | EUR/mp |                                          | 0                                 | -5,72                     | -4,90                   |
|    | Pret ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,45                              | 8,58                      | 7,37                    |
| 7  | Caracteristici fizice:                               |        |                                          |                                   |                           |                         |
|    | 7.a. Mărimea terenului                               | mp     | 943,00 mp                                | 2352,00                           | 813,00                    | 1000,00                 |
|    | Ajustare pentru mărime (procentual)                  | %      |                                          | 5%                                | 0%                        | 0%                      |
|    | Ajustare pentru mărime (valoric)                     | EUR/mp |                                          | 0,32                              | 0,00                      | 0,54                    |
|    | Pret ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,77                              | 8,58                      | 7,37                    |
|    | 7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi |        | teren plan, regulat                      | Teren plan, regulat               | Teren plan, regulat       | Teren plan regulat      |
|    | Ajustare pentru formă (procentual)                   | %      |                                          | 0,00%                             | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru formă (valoric)                      | EUR/mp |                                          | 0,00                              | -0,70                     | 0,00                    |
|    | Pret ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,77                              | 8,58                      | 7,37                    |
|    | 7.c. Acces (tip de drum)                             |        | asfalt                                   | pietris                           | asfalt                    | asfalt                  |
|    | Ajustare pentru acces (procentual)                   | %      |                                          | 5,00%                             | 0%                        | 0%                      |
|    | Ajustare pentru acces (valoric)                      | EUR/mp |                                          | 0,34                              | 0                         | 0                       |
|    | Pret ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,11                              | 8,58                      | 7,37                    |
| 8  | Utilități                                            |        | toate utilitățile la limita proprietății | similar                           | similar                   | similar                 |
|    | Ajustare pentru utilități (procentual)               | %      |                                          | 8,00%                             | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru utilități (valoric)                  | EUR/mp |                                          | 0,00                              | 0,00                      | 0,00                    |
|    | Pret ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,68                              | 8,58                      | 7,37                    |
| 9  | CMBU                                                 | mp     | Curti constructii                        | Curti constructii                 | Curti constructii         | Curti constructii       |
|    | Ajustare pentru CMBU (procentual)                    | %      |                                          | 0,00%                             | 0,00%                     | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru CMBU (valoric)                       | EUR/mp |                                          | 0,00                              | 0,00                      | 0,00                    |
| 12 | Pret ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,68                              | 8,58                      | 7,37                    |
|    | Ajustare totală brută                                | EUR/mp |                                          | 0,80                              | 5,93                      | 5,11                    |
|    | Ajustare tot.brută (% pret vânzare)                  | %      |                                          | 18%                               | 69%                       | 41%                     |

|                                                       |            |
|-------------------------------------------------------|------------|
| VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)                    | 7,68       |
| VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)                     | 7,68x943   |
| VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI) | 35842 lei: |

|                                                                                                                                                                        |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI</b><br>Recuperare în maximum 25 ani; $35842/25 = 1433,67,45$ lei/an<br><b>Rotund=1434 lei/an la suprafata de 943 mp</b> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| <b>ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATI AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elemente de ajustare                                                                                                                                                         | EXPLICATII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tip informatie (tranzactie / oferta)                                                                                                                                         | Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%                                                                                                                                                                                                                       |
| Drepturi de proprietate transmise                                                                                                                                            | S-a aplicat ajustare de 10%, datorita faptului ca pe acest teren exista o constructie si impiedica derularea unei licitatii.                                                                                                                                                                                                                               |
| Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare                                                                                                                                     | Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Conditiiile pietei                                                                                                                                                           | Pentru oferte nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii.                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tip / Localizare / Zonare                                                                                                                                                    | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan), zonarii (industrial, comercial etc.) si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente, in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare). |
| Mărimea terenului                                                                                                                                                            | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada                                                                                                                                                             |
| Topografie, formă, front stradal, raport latimi                                                                                                                              | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre latimi (front stradal / adancime)                                                                               |
| Acces (tip de drum)                                                                                                                                                          | Ajustarea de 5% tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut                                                                                                                                                   |
| Utilitati                                                                                                                                                                    | Ajustarea 10% tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta                                                                                                                                                         |
| CMBU                                                                                                                                                                         | Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii-este prin licitatie publica(pentru terenurile libere de constructii) si prin majorarea valorii redeventei cu 10% acolo unde sunt déjà executate constructii

e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;

f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare sunt stabilite de comun acord intre concedent si concesionar.

Intocmit,  
Expert evaluator,  
Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17213  
Proprietati imobiliare si bunuri mobile,  
Ing.Stefan Vulpe



## Studiu de oportunitate Nr.13,

care cuprinde,următoarele etape:

**a)descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:**

Bunul imobil care urmeaza a fi concesionata, este un teren cu S=1009 mp T36, P507(Lot B7),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Lot B6 UAT Zorleni NC 71946 ,
- Sud- Lot B8 UAT Zorleni,
- Est-Lot A6 si A7,UAT Zorleni
- Vest-Strada Orhideelor.

**b)motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii:**

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizata pana in prezent de catre proprietarul comuna Zorleni si care trebuie utilizat in vederea obtinerii unor venituri,ajutorarea unor locuitori din comuna sau venitii din alte zone in vederea stabilirii unei resedinte precum si imbunatatirea conditiilor de protectia mediului in zona studiata

**c)nivelul minim al redevenței este stabilit in continuare utilizandu-se valoarea estimata de piata raportata la durata maxima de concesiune determinate in fisa de evaluare utilizandu-se abordarea prin comparatia vanzarilor:**

In conformitate cu LEGEA 50/1991,Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, ..... "astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" dupa cum se prezinta in analiza din prezenta fisa.

|   | Elemente de comparatie                            | UM     | De evaluat     | COMPAR. A     | COMPAR. B     | COMPAR. C     |
|---|---------------------------------------------------|--------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Preț unitar de ofertă / tranzacție                | EUR/mp |                | 6,51          | 14,51         | 12,48         |
|   | Tip preț (ofertă / tranzacție)                    |        |                | ofertă        | ofertă        | oferta        |
|   | Marja de negociere                                | %      |                | 10%           | 10%           | 10%           |
| 0 | Preț obținabil la vânzare                         | EUR/mp |                | 5,86          | 13,00         | 11,23         |
| 1 | Drepturi de proprietate transmise                 |        | Deplin         | deplin        | deplin        | deplin        |
|   | Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise |        |                | 0%            | 10%           | 10%           |
|   | Preț ajustat                                      |        |                | 5,86          | 14,3          | 12,24         |
| 2 | Condiții de finanțare                             |        | presupus cash  | presupus cash | presupus cash | Presupus cash |
|   | Ajustare pentru condiții de finanțare             |        |                | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                      |        |                | 5,86          | 14,3          | 12,24         |
| 3 | Condiții de vânzare                               |        | obiective      | obiective     | obiective     | obiective     |
|   | Ajustare pentru condiții de vânzare               |        |                | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                      |        |                | 5,86          | 14,3          | 12,24         |
| 4 | Cheltuieli necesare imediat după vânzare          |        | nu e cazul     | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    |
|   | Cheltuieli necesare imediat după vânzare          | EUR/mp |                | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                      | EUR/mp |                | 5,86          | 14,3          | 12,24         |
| 5 | Condițiile pieței                                 |        | data evaluarii | similare      | similare      | similare      |

|    |                                                                                   |        |                                          |                                |                          |                         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------|
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)                                    | %      |                                          | 0%                             | 0%                       | 0%                      |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)                                       | EUR/mp |                                          | 0,00                           | 0,00                     | 0,00                    |
|    | Pref ajustat                                                                      | EUR/mp |                                          | 5,86                           | 14,3                     | 12,24                   |
|    |                                                                                   |        | Intravilan Simila / CC                   | Intravilan/ Zorleni, construib | Intravilan/ Zorleni / CC | Intravilan / Zorleni CC |
| 6  | Tip / Localizare / Zonare                                                         |        |                                          |                                |                          |                         |
|    | Ajustare pentru localizare (procentual)                                           |        |                                          | 0                              | -40                      | -40                     |
|    | Ajustare pentru localizare (valoric)                                              | EUR/mp |                                          | 0                              | -5,72                    | -4,90                   |
|    | Pref ajustat                                                                      | EUR/mp |                                          | 5,86                           | 8,58                     | 7,37                    |
| 7  | Caracteristici fizice:                                                            |        |                                          |                                |                          |                         |
|    | 7.a. Mărimea terenului                                                            | mp     | 1009,00 mp                               | 2352,00                        | 813,00                   | 1000,00                 |
|    | Ajustare pentru mărime (procentual)                                               | %      |                                          | 5%                             | 0%                       | 0%                      |
|    | Ajustare pentru mărime (valoric)                                                  | EUR/mp |                                          | 0,29                           | 0,00                     | 0,54                    |
|    | Pref ajustat                                                                      | EUR/mp |                                          | 6,15                           | 8,58                     | 7,37                    |
|    | 7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi                              |        | teren plan, regulat.                     | Teren plan, regulat            | Teren plan regulat       | Teren plan regulat      |
|    | Ajustare pentru formă (procentual)                                                | %      |                                          | 0,00%                          | 0,00%                    | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru formă (valoric)                                                   | EUR/mp |                                          | 0,00                           | -0,70                    | 0,00                    |
|    | Pref ajustat                                                                      | EUR/mp |                                          | 6,77                           | 8,58                     | 7,37                    |
|    | 7.c. Acces (tip de drum)                                                          |        | asfalt                                   | pietris                        | asfalt                   | asfalt                  |
|    | Ajustare pentru acces (procentual)                                                | %      |                                          | 5,00%                          | -10,00%                  | -10,00%                 |
|    | Ajustare pentru acces (valoric)                                                   | EUR/mp |                                          | 0,34                           | -0,78                    | -0,67                   |
|    | Pref ajustat                                                                      | EUR/mp |                                          | 7,11                           | 8,58                     | 7,37                    |
|    |                                                                                   |        | toate utilitățile la limita proprietatii | similar                        | similar                  | similar                 |
| 8  | Utilități                                                                         |        |                                          |                                |                          |                         |
|    | Ajustare pentru utilități (procentual 12% pentru apa electricitate gaze naturale) | %      |                                          | 12,0%                          | 0,00%                    | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru utilități (valoric)                                               | EUR/mp |                                          | 0,85                           | 0,00                     | 0,00                    |
|    | Pref ajustat                                                                      | EUR/mp |                                          | 7,96                           | 8,58                     | 7,37                    |
| 9  | CMBU                                                                              | mp     | Curti constructii                        | Curti constructii              | Curti constructii        | Curti constructii       |
|    | Ajustare pentru CMBU (procentual)                                                 | %      |                                          | 0,00%                          | 0,00%                    | 0,00%                   |
|    | Ajustare pentru CMBU (valoric)                                                    | EUR/mp |                                          | 0,00                           | 0,00                     | 0,00                    |
| 12 | Pref ajustat                                                                      | EUR/mp |                                          | 7,96                           | 8,58                     | 7,37                    |
|    | Ajustare totală brută                                                             | EUR/mp |                                          | 1,45                           | 5,93                     | 5,11                    |
|    | Ajustare tot.brută (% pref vânzare)                                               | %      |                                          | 22,2%                          | 69%                      | 41%                     |

|                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)                   | 7,96       |
| VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)                    | 7.58x1009  |
| VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI) | 39749 lei: |

|                                                                                                                                                                       |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI</b><br>Recuperare in maximum 25 ani); $39749/25 = 1589,94$ lei/an<br><b>Rotund=1580 lei/an la suprafata de 1009 mp</b> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| <b>ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elemente de ajustare                                                                                                                                                          | EXPLICATII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tip informatie (tranzactie / oferta)                                                                                                                                          | Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%                                                                                                                                                                                                                      |
| Drepturi de proprietate transmise                                                                                                                                             | Nu s-a aplicat ajustare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Cheftuieli necesare imediat dupa vanzare                                                                                                                                      | Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Conditiiile pietei                                                                                                                                                            | Pentru oferte nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tip / Localizare / Zonare                                                                                                                                                     | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan), zonarii (industrial, comercial etc.) si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare). |
| Mărimea terenului                                                                                                                                                             | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada                                                                                                                                                            |
| Topografie, formă, front stradal, raport laturi                                                                                                                               | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime)                                                                              |
| Acces (tip de drum)                                                                                                                                                           | Ajustarea de 5%, tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut                                                                                                                                                 |
| Utilitati(energie electrica, apa si gaze)                                                                                                                                     | Ajustarea de 12%, tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta                                                                                                                                                           |
| CMBU                                                                                                                                                                          | Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii-este prin licitație publică(pentru terenurile libere de constructii) si prin majorarea valorii redeventei cu 10% acolo unde sunt déjà executate constructii
- e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare sunt stabilite de comun acord intre concedent si concesionar.

Intocmit,  
Expert evaluator,  
Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17213  
Proprietati imobiliare si bunuri mobile,  
Ing. Stefan Vulpe



## Studiu de oportunitate Nr.14,

care cuprinde, următoarele etape:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Bunul imobil care urmează a fi concesionată, este un teren cu S=1036 mp T36,

P507(Lot B9), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma dreptunghiulară cu vecinătățile

- Nord-Lot B8 UAT Zorleni,
- Sud- Lot B10 UAT Zorleni,
- Est-, Lot A9 UAT Zorleni
- Vest- Strada Orhideelor,

b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiei:

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizată până în prezent de către proprietarul comuna Zorleni și care trebuie utilizat în vederea obținerii unor venituri, ajutorarea unor locuitori din comuna sau venituri din alte zone în vederea stabilirii unei reședințe precum și îmbunătățirea condițiilor de protecția mediului în zona studiată

c) nivelul minim al redevenței este stabilit în continuare utilizându-se valoarea estimată de piață raportată la durata maximă de concesiune determinate în fișa de evaluare utilizându-se abordarea prin comparația vanzarilor;

În conformitate cu LEGEA 50/1991, Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, .... "astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului. În condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" dupa cum se prezintă în analiza din prezenta fișă.

|   | Elemente de comparație                                                                                                             | UM     | De evaluat    | COMPAR. A     | COMPAR. B     | COMPAR. C     |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Preț unitar de ofertă / tranzație                                                                                                  | EUR/mp |               | 6,51          | 14,51         | 12,48         |
|   | Tip preț (ofertă / tranzație)                                                                                                      |        |               | ofertă        | ofertă        | oferta        |
|   | Marja de negociere                                                                                                                 | %      |               | 10%           | 10%           | 10%           |
| 0 | Preț obținabil la vânzare                                                                                                          | EUR/mp |               | 5,86          | 13,00         | 11,23         |
| 1 | Drepturi de proprietate transmise                                                                                                  |        | Deplin        | deplin        | deplin        | deplin        |
|   | Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise(existența pe teren a clădirii, care împiedică licitația pentru concesiune teren) |        |               | 10%           | 10%           | 10%           |
|   | Preț ajustat                                                                                                                       |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 2 | Condiții de finanțare                                                                                                              |        | presupus cash | presupus cash | presupus cash | Presupus cash |
|   | Ajustare pentru condiții de finanțare                                                                                              |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                       |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 3 | Condiții de vânzare                                                                                                                |        | obiective     | obiective     | obiective     | obiective     |
|   | Ajustare pentru condiții de vânzare                                                                                                |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                       |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 4 | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                           |        | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    |

|    |                                                                                    |        |                                          |                                 |                           |                           |
|----|------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|    | Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare                                           | EUR/mp |                                          | 0                               | 0                         | 0                         |
|    | Pret ajustat                                                                       | EUR/mp |                                          | 6,45                            | 14,3                      | 12,24                     |
| 5  | Condițiile pieței                                                                  |        | data evaluării                           | similare                        | similare                  | similare                  |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)                                     | %      |                                          | 0%                              | 0%                        | 0%                        |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)                                        | EUR/mp |                                          | 0,00                            | 0,00                      | 0,00                      |
|    | Pret ajustat                                                                       | EUR/mp |                                          | 6,45                            | 14,3                      | 12,24                     |
| 6  | Tip / Localizare / Zonare                                                          |        | Intravilan / Simila / CC                 | Intravilan / Zorleni, construib | Intravilan / Zorleni / CC | Intravilan / Zorleni / CC |
|    | Ajustare pentru localizare (procentual)                                            |        |                                          | 0                               | -40                       | -40                       |
|    | Ajustare pentru localizare (valoric)                                               | EUR/mp |                                          | 0                               | -5,72                     | -4,90                     |
|    | Pret ajustat                                                                       | EUR/mp |                                          | 6,45                            | 8,58                      | 7,37                      |
| 7  | Caracteristici fizice:                                                             |        |                                          |                                 |                           |                           |
|    | 7.a. Mărimea terenului                                                             | mp     | 1036,00 mp                               | 2352,00                         | 813,00                    | 1000,00                   |
|    | Ajustare pentru mărime (procentual)                                                | %      |                                          | 5%                              | 0%                        | 0%                        |
|    | Ajustare pentru mărime (valoric)                                                   | EUR/mp |                                          | 0,32                            | 0,00                      | 0,54                      |
|    | Pret ajustat                                                                       | EUR/mp |                                          | 6,77                            | 8,58                      | 7,37                      |
|    | 7.b. Topografie, formă, front stradal, raport latitudini                           |        | teren plan, regulat,                     | Teren plan, regulat             | Teren plan, regulat       | Teren plan, regulat       |
|    | Ajustare pentru formă (procentual)                                                 | %      |                                          | 0,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                     |
|    | Ajustare pentru formă (valoric)                                                    | EUR/mp |                                          | 0,00                            | -0,70                     | 0,00                      |
|    | Pret ajustat                                                                       | EUR/mp |                                          | 6,77                            | 8,58                      | 7,37                      |
|    | 7.c. Acces (tip de drum)                                                           |        | asfalt                                   | pietris                         | asfalt                    | asfalt                    |
|    | Ajustare pentru acces (procentual)                                                 | %      |                                          | 5,00%                           | 0                         | 0                         |
|    | Ajustare pentru acces (valoric)                                                    | EUR/mp |                                          | 0,34                            | 0                         | 0                         |
|    | Pret ajustat                                                                       | EUR/mp |                                          | 7,11                            | 8,58                      | 7,37                      |
| 8  | Utilități                                                                          |        | toate utilitățile la limita proprietății | similar                         | similar                   | similar                   |
|    | Ajustare pentru utilități (procentual 12 % pentru apa canalizare și gaze naturale) | %      |                                          | 12,00%                          | 0,00%                     | 0,00%                     |
|    | Ajustare pentru utilități (valoric)                                                | EUR/mp |                                          | 0,85                            | 0,00                      | 0,00                      |
|    | Pret ajustat                                                                       | EUR/mp |                                          | 7,96                            | 8,58                      | 7,37                      |
| 9  | CMBU                                                                               | mp     | Curti constructii                        | Curti constructii               | Curti constructii         | Curti constructii         |
|    | Ajustare pentru CMBU (procentual)                                                  | %      |                                          | 0,00%                           | 0,00%                     | 0,00%                     |
|    | Ajustare pentru CMBU (valoric)                                                     | EUR/mp |                                          | 0,00                            | 0,00                      | 0,00                      |
| 12 | Pret ajustat                                                                       | EUR/mp |                                          | 7,96                            | 8,58                      | 7,37                      |
|    | Ajustare totală brută                                                              | EUR/mp |                                          | 1,07                            | 5,93                      | 5,11                      |
|    | Ajustare tot.brută (% preț vânzare)                                                | %      |                                          | 22,3%                           | 69%                       | 41%                       |

|                                                                                                                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)                                                                                                                             | 7,96       |
| VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)                                                                                                                              | 8247       |
| VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)                                                                                                          | 40812 lei: |
| VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI<br>Recuperare în maximum 25 ani); $43266/25 = 1632,48$ lei/an<br><b>Rotund=1633 lei/an la suprafata de 1036 mp</b> |            |

| ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA - |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elemente de ajustare                                                                                                                                                   | EXPLICATII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tip informatie (tranzactie / oferta)                                                                                                                                   | Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%                                                                                                                                                                                                                      |
| Drepturi de proprietate transmise                                                                                                                                      | S-a aplicat ajustare de 10%, datorita faptului ca pe acest teren exista o constructie si impiedica derularea unei licitatii.                                                                                                                                                                                                                              |
| Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare                                                                                                                               | Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Condițiile pieței                                                                                                                                                      | Pentru oferte nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tip / Localizare / Zonare                                                                                                                                              | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan), zonarii (industrial, comercial etc.) si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare). |
| Mărimea terenului                                                                                                                                                      | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada                                                                                                                                                            |
| Topografie, formă, front-stradal, raport latitudini                                                                                                                    | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre latitudini (front stradal / adancime)                                                                          |
| Acces (tip de drum)                                                                                                                                                    | Ajustarea de 5% tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut                                                                                                                                                  |
| Utilități                                                                                                                                                              | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta. Se face ajustarea cu 12% (cate 4 %, pentru fiecare tip din utilitati)                                                                                     |
| CMBU                                                                                                                                                                   | Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii-este prin licitatie publica(pentru terenurile libere de constructii) și prin majorarea valorii redeventei cu 10% acolo unde sunt deja executate constructii  
e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;  
f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare sunt stabilite de comun acord între concedent și concesionar.

Intocmit,  
Expert evaluator,  
Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17213  
Proprietati imobiliare si bunuri mobile  
Ing. Stefan Vulpe

## Studiu de oportunitate Nr.15,

care cuprinde următoarele etape:

### a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Bunul imobil care urmează a fi concesionat, este un teren cu S=975 mp T36, P507(Lot B16), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma dreptunghiulară cu vecinătățile

- Nord-Lot B15 UAT Zorleni,
- Sud- Lot B17 UAT Zorleni,
- Est- Lot A16 și A17 UAT Zorleni,
- Vest- Strada Orhideelor.

### b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiei:

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizată până în prezent de către proprietarul comuna Zorleni și care trebuie utilizat în vederea obținerii unor venituri, ajutorarea unor locuitori din comuna sau venituri din alte zone în vederea stabilirii unei reședințe precum și îmbunătățirea condițiilor de protecția mediului în zona studiată

### c) nivelul minim al redevenței este stabilit în continuare utilizându-se valoarea estimată de piață raportată la durata maximă de concesiune determinate în fișa de evaluare utilizându-se abordarea prin comparația vanzarilor:

În conformitate cu LEGEA 50/1991, Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, ..... "astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" dupa cum se prezintă în analiza din prezenta fișă.

|   | Elemente de comparație                                                                                                             | UM     | De evaluat    | COMPAR. A     | COMPAR. B     | COMPAR. C     |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Preț unitar de ofertă / tranzacție                                                                                                 | EUR/mp |               | 6,51          | 14,51         | 12,48         |
|   | Tip preț (ofertă / tranzacție)                                                                                                     |        |               | ofertă        | ofertă        | oferta        |
|   | Marja de negociere                                                                                                                 | %      |               | 10%           | 10%           | 10%           |
| 0 | Preț obținabil la vânzare                                                                                                          | EUR/mp |               | 5,86          | 13,00         | 11,23         |
| 1 | Drepturi de proprietate transmise                                                                                                  |        | Deplin        | deplin        | deplin        | deplin        |
|   | Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise(existența pe teren a clădirii, care împiedică licitația pentru concesiune teren. |        |               | 10%           | 10%           | 10%           |
|   | Preț ajustat                                                                                                                       |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 2 | Condiții de finanțare                                                                                                              |        | presupus cash | presupus cash | presupus cash | Presupus cash |
|   | Ajustare pentru condiții de finanțare                                                                                              |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                       |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 3 | Condiții de vânzare                                                                                                                |        | obiective     | obiective     | obiective     | obiective     |
|   | Ajustare pentru condiții de vânzare                                                                                                |        |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                       |        |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |
| 4 | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                           |        | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    | nu e cazul    |
|   | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                           | EUR/mp |               | 0             | 0             | 0             |
|   | Preț ajustat                                                                                                                       | EUR/mp |               | 6,45          | 14,3          | 12,24         |

|    |                                                      |        |                                          |                                  |                           |                           |
|----|------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 5  | Condițiile pieței                                    |        | data evaluării                           | similare                         | similare                  | similare                  |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)       | %      |                                          | 0%                               | 0%                        | 0%                        |
|    | Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)          | EUR/mp |                                          | 0,00                             | 0,00                      | 0,00                      |
|    | Pret ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,45                             | 14,3                      | 12,24                     |
| 6  | Tip / Localizare / Zonare                            | -      | Intravilan / Simila / CC                 | Intravilan / Zorleni / construib | Intravilan / Zorleni / CC | Intravilan / Zorleni / CC |
|    | Ajustare pentru localizare (procentual)              |        |                                          | 0                                | -40                       | -40                       |
|    | Ajustare pentru localizare (valoric)                 | EUR/mp |                                          | 0                                | -5,72                     | -4,90                     |
|    | Pret ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,45                             | 8,58                      | 7,37                      |
| 7  | Caracteristici fizice:                               |        |                                          |                                  |                           |                           |
|    | 7.a. Mărimea terenului                               | mp     | 975,00 mp                                | 2352,00                          | 813,00                    | 1000,00                   |
|    | Ajustare pentru mărime (procentual)                  | %      |                                          | 5%                               | 0%                        | 0%                        |
|    | Ajustare pentru mărime (valoric)                     | EUR/mp |                                          | 0,32                             | 0,00                      | 0,54                      |
|    | Pret ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,77                             | 8,58                      | 7,37                      |
|    | 7.b. Topografie, formă, front stradal, raport laturi |        | teren plan, regulat,                     | Teren plan, regulat              | Teren plan, regulat       | Teren plan, regulat       |
|    | Ajustare pentru formă (procentual)                   | %      |                                          | 0,00%                            | 0,00%                     | 0,00%                     |
|    | Ajustare pentru formă (valoric)                      | EUR/mp |                                          | 0,00                             | -0,70                     | 0,00                      |
|    | Pret ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 6,77                             | 8,58                      | 7,37                      |
|    | 7.c. Acces (tip de drum)                             |        | Asfalt                                   | pietris                          | asfalt                    | asfalt                    |
|    | Ajustare pentru acces (procentual)                   | %      |                                          | 5,00%                            | 0%                        | %                         |
|    | Ajustare pentru acces (valoric)                      | EUR/mp |                                          | 0,34                             | 0%                        |                           |
|    | Pret ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,11                             | 8,58                      | 7,37                      |
| 8  | Utilități                                            |        | toate utilitățile la limita proprietății | similar                          | similar                   | similar                   |
|    | Ajustare pentru utilități (procentual)               | %      |                                          | 12%                              | 0,00%                     | 0,00%                     |
|    | Ajustare pentru utilități (valoric)                  | EUR/mp |                                          | 0,85                             | 0,00                      | 0,00                      |
|    | Pret ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,96                             | 8,58                      | 7,37                      |
| 9  | CMBU                                                 | mp     | Curti construcții                        | Curti construcții                | Curti construcții         | Curti construcții         |
|    | Ajustare pentru CMBU (procentual)                    | %      |                                          | 0,00%                            | 0,00%                     | 0,00%                     |
|    | Ajustare pentru CMBU (valoric)                       | EUR/mp |                                          | 0,00                             | 0,00                      | 0,00                      |
| 12 | Pret ajustat                                         | EUR/mp |                                          | 7,96                             | 8,58                      | 7,37                      |
|    | Ajustare totală brută                                | EUR/mp |                                          | 1,45                             | 5,93                      | 5,11                      |
|    | Ajustare tot. brută (% preț vânzare)                 | %      |                                          | 22,3%                            | 69%                       | 41%                       |

|                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)                   | 7,96       |
| VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)                    | 7,96x975   |
| VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI) | 38409 lei: |

|                                                                                                                                                                   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI</b><br>Recuperare in maximum 25 ani); 38409/25 =1536,37 lei/an<br><b>Rotund=1537 lei/an la suprafata de 975 mp</b> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| <b>ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elemente de ajustare                                                                                                                                                          | EXPLICATII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Tip informatie (tranzactie / oferta)                                                                                                                                          | Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%                                                                                                                                                                                                                     |
| Drepturi de proprietate transmise                                                                                                                                             | S-a aplicat ajustare de 10%, datorita faptului ca pe acest teren exista o constructie si impiedica derularea unei licitatii.                                                                                                                                                                                                                             |
| Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare                                                                                                                                      | Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Conditiiile pietei                                                                                                                                                            | Pentru oferte nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii.                                                                                                                                                                                                                                          |
| Tip / Localizare / Zonare                                                                                                                                                     | Ajustarea tine cont de diferenta de cotaie de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan), zonarii (industrial, comercial etc.) si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabili (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare). |
| Mărimea terenului                                                                                                                                                             | Ajustarea tine cont de diferenta de cotaie de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada                                                                                                                                                            |
| Topografie, formă, front stradal, raport laturi                                                                                                                               | Ajustarea tine cont de diferenta de cotaie de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime)                                                                              |
| Acces (tip de drum)                                                                                                                                                           | Ajustarea de 5%, tine cont de diferenta de cotaie de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut                                                                                                                                                 |
| Utilitati                                                                                                                                                                     | Ajustarea cu 12%, tine cont de diferenta cotației de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta                                                                                                                                                     |
| CMBU                                                                                                                                                                          | Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii-este prin licitatie publica(pentru terenurile libere de constructii) si prin majorarea valorii redeventei cu 10% acolo unde sunt déjà executate constructii

e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;

f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare sunt stabilite de comun acord intre concedent si concesionar.

Intocmit,  
Expert evaluator,  
Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17213  
Proprietati imobiliare si bunuri mobile,  
Ing.Stefan Vulpe



## Studiu de oportunitate Nr.16,

care cuprinde următoarele etape:

a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Bunul imobil care urmează a fi concesionat, este un teren cu S=994 mp T36, P507(Lot B17), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma dreptunghiulară cu vecinătățile

- Nord-Lot A17 UAT Zorleni,
- Sud- Lot A18/1 UAT Zorleni,
- Est-Strada Gladiolei,
- Vest-Lot B17 și B19 UAT Zorleni.

b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii:

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizată până în prezent de către proprietarul comuna Zorleni și care trebuie utilizat în vederea obținerii unor venituri, ajutorarea unor locuitori din comuna sau venituri din alte zone în vederea stabilirii unei reședințe precum și îmbunătățirea condițiilor de protecția mediului în zona studiată

c) nivelul minim al redeventei este stabilit în continuare utilizându-se valoarea estimată de plată raportată la durata maximă de concesiune determinate în fișa de evaluare utilizându-se abordarea prin comparația vânzărilor:

În conformitate cu LEGEA 50/1991, Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, .... "astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de plată, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" după cum se prezintă în analiza din prezenta fișă.

|   | Elemente de comparație                                                                                                         | UM     | De evaluat    | COMPAR. A          | COMPAR. B          | COMPAR. C          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   | Preț unitar de ofertă / tranzacție                                                                                             | EUR/mp |               | 6,51               | 14,51              | 12,48              |
|   | Tip preț (ofertă / tranzacție)                                                                                                 |        |               | ofertă             | ofertă             | ofertă             |
|   | Marja de negociere                                                                                                             | %      |               | 10%                | 10%                | 10%                |
| 0 | Preț obținabil la vânzare                                                                                                      | EUR/mp |               | 5,86               | 13,00              | 11,23              |
| 1 | Drepturi de proprietate transmise (pe teren se află o clădire și se majorează cu 10% întrucât nu se poate realiza o licitație) |        | Deplin        | Deplin/are clădire | Deplin/are clădire | Deplin/are clădire |
|   | Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise                                                                              |        |               | 0,59               | 10%                | 10%                |
|   | Preț ajustat                                                                                                                   |        |               | 6,45               | 14,3               | 12,35              |
| 2 | Condiții de finanțare                                                                                                          |        | presupus cash | presupus cash      | presupus cash      | Presupus cash      |
|   | Ajustare pentru condiții de finanțare                                                                                          |        |               | 0                  | 0                  | 0                  |
|   | Preț ajustat                                                                                                                   |        |               | 6,45               | 14,3               | 12,35              |
| 3 | Condiții de vânzare                                                                                                            |        | obiective     | obiective          | obiective          | obiective          |
|   | Ajustare pentru condiții de vânzare                                                                                            |        |               | 0                  | 0                  | 0                  |
|   | Preț ajustat                                                                                                                   |        |               | 6,45               | 14,3               | 12,35              |
| 4 | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                       |        | nu e cazul    | nu e cazul         | nu e cazul         | nu e cazul         |
|   | Cheltuieli necesare imediat după vânzare                                                                                       | EUR/mp |               | 0                  | 0                  | 0                  |
|   | Preț ajustat                                                                                                                   | EUR/mp |               | 6,45               | 14,3               | 12,35              |