

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	12,35
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	-4,94
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	8,58	7,41
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	994,00 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	7,41
	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	7,41
	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
	Preț ajustat	EUR/mp		7,11	8,58	7,41
8	Utilități		utilitățile la limita proprietății	similar	similar	similar
	Ajustare pentru utilități (procentual)	%		12,00%	12,00%	12,00%
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0,85	1,03	0,92
	Preț ajustat	EUR/mp		6,92	9,61	8,33
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	0,00	0,00
12	Preț ajustat	EUR/mp		6,92	9,61	8,33
	Ajustare totală brută	EUR/mp		0,41	4,9	4,15
	Ajustare tot. brută (% preț vânzare)	%		6,3%	33,8%	33,25%

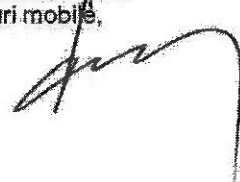
VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI (EUR)	6,92
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (EUR)	6,92x994
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	34042 lei:

VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani); $34042/25 = 1361,66$ lei/an Rotund=1362 lei/an la suprafata de 994 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
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 comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotaie 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 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 de 8% tine cont de diferenta de cotaie 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 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.17,

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=735 mp T36, P507(Lot B18),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Lot B17 UAT Zorleni ,
- Sud- Lot A18/1 UAT Zorleni,
- Est-Lot A18 UAT Zorleni,
- 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,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 preț (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 vanzare		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	similare	similar	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
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	735,00 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		7,09	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		7,09	8,58	7,37
	7.c. Acces (tip de drum)		asfalt	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		10%	0	0
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0,71		
	Preț ajustat	EUR/mp		7,8	8,58	7,37
8	Utilități (energie electrică, apă, gaze naturale)		toate utilitățile la limita proprietății	similar	similar	similar
	Ajustare pentru utilități (procentual)	%		12%	12,00%	12,00%
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0,94	1,04	0,88
	Preț ajustat	EUR/mp		7,47	9,62	8,25
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		7,47	9,62	8,25
	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)	7,47
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	7,47x735
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4.9490 lei) (LEI)	27172 lei:

VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI

Recuperare in maximum 25 ani); 27172/25 = 1086,89 lei/an

Rotund=1087 lei/an, la suprafata de 735 mp**ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -**

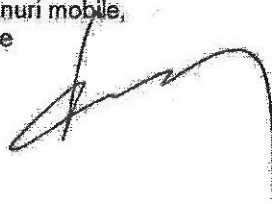
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%
Drepturi de proprietate transmise	S-a aplicat ajustare de 10%, datorita faptului ca pe acest teren exista o constructie si impiedica derularea unei licitatii.
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare
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 cu 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 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 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.18,

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=1067 mp T36, P507(Lot C2), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma dreptunghiulară cu vecinătățile

- Nord- Bun imobil NC 71152
- Sud- Bun imobil NC 72727
- Est-Strada Orhideelor,
- Vest-Lot D2.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 venit 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 plată, 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			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	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		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	-4,90
	Preț ajustat	EUR/mp		5,86	7,8	6,74
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		0,28	0,00	0,54
	Preț ajustat	EUR/mp		6,14	8,58	7,37
	7.b. Topografie, formă, front stradal, raport lauri		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		6,14	8,58	7,37
	7.c. Acces (tip de drum)		asfalt	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		5%	0	0
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0,31	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	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		0,52	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,97	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		6,97	8,58	7,37
	Ajustare totală brută	EUR/mp		0,45	5,93	5,11
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		6,6%	69%	41%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	6,6
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	7042
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	34851 lei:

VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani); $34851/25 = 1394,02$ lei/an Rotund=1394 lei/an la suprafata de 1067 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 (tranzactii / 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, nefiind necesara
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 4%, 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) 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.19,

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=1260 mp T36, P507(Lot D1), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord- Strada Trandafirilor
- Sud- Lot D2 UAT Zorleni
- Est-Bun imobil NC 71152,
- Vest-Strada Cicoarei.

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" după cum se prezintă 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
	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 împiedica 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	1260,00 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, rapori 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 proprietății	similar	similar	similar
	Ajustare pentru utilități (procentual)	%		12,00%	12,00%	12,00%
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0,92	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		8,57	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		8,57	8,58	7,37
	Ajustare totală brută	EUR/mp		2,06	5,93	5,11
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		31,6%	69%	41%

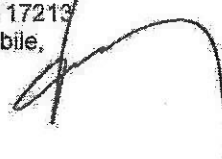
VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	8,57
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	10798

VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	53440 lei;
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani: $53440/25 = 2137,61$ lei/an Rotund=2138 lei/an la suprafata de 1260 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 15%, datorita faptului ca pe acest teren exista 2 constructii 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 comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotaie 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 între laturi (front stradal / adancime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea 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 de 12% tine cont de diferenta cotaiei 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 între concedent si concesionar.

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



Studiu de oportunitate Nr.20,

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=1299 mp T36, P507(Lot D7), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord- Lot D6 UAT Zorleni
- Sud- Lot D8 UAT Zorleni
- Est- C7 UAT Zorleni,
- Vest-Strada Cicoarei.

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
	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	14,30	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	14,30	12,35
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	14,30	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		

	Pret ajustat	EUR/mp		6,45	14,30	12,35
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	14,30	12,35
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
	Pret ajustat	EUR/mp		6,45	8,58	7,41
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1299,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,32	0,00	0,0
	Pret ajustat	EUR/mp		6,77	8,58	7,41
	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	7,41
	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
	Pret ajustat	EUR/mp		6,77	8,58	7,37
8	Utilități		toate utilitățile la limita proprietății	similar	similar	similar
	Ajustare pentru utilități (procentual)	%		4,00%	0	0,0%
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0,27	0,0	0,00
	Pret ajustat	EUR/mp		7,04	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		7,07	8,58	7,37
	Ajustare totală brută	EUR/mp		0,56	5,93	5,11
	Ajustare tot.brută (% pret vânzare)	%		7%	69%	41%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,07
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	9184

VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	45452 lei;
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare în maximum 25 ani; $54451/25 = 1818,06$ lei/an Rotund=1818 lei/an la suprafața de 1299 mp	

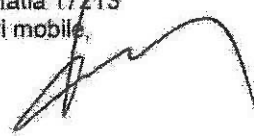
ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzacție / ofertă)	Pentru tranzacții nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabilă 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 2 construcții 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 (industriale, comerciale 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 bătut.
Utilități	Ajustarea de 4 % 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 concesionare sunt stabilite de comun acord între concedent și concesionar.

Intocmit,
Expert evaluator,
Membru titular ANEVAR-Legitimția 17713
Proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Ing. Stefan Vulpe



Studiu de oportunitate Nr.21,

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=794 mp T36, P507(Lot B18), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma dreptunghiulară cu vecinătățile

- Nord-Lot D7 UAT Zorleni ,
- Sud- Lot D8 UAT Zorleni,
- Est-Lot C8 UAT Zorleni,
- Strada Cicoarei.

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" 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	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
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	794,00 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		7,09	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		7,09	8,58	7,37
	7.c. Acces (tip de drum)		pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0	0	0
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp				
	Preț ajustat	EUR/mp		7,09	8,58	7,37
8	Utilități (energie electrică, apă,)		toate utilitățile la limita proprietății		similar	similar
	Ajustare pentru utilități (procentual)	%		8%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0,57	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,66	9,62	8,25
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		7,66	9,62	8,25
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,15	4,88	4,23
	Ajustare tot: brută (% preț vânzare)	%		17,6%	33,6%	33,8%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,66	7,66
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	7,66x794	6082
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)		30100 lei

Valoarea unitara a terenului
 Valoarea totala a terenului
 Valoarea totala a terenului (1 euro=4,9490 lei)
 Valoarea totala a terenului (1 euro=4,9490 lei)
 Valoarea totala a terenului (1 euro=4,9490 lei)

VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare în maximum 25 ani; $27172/25 = 1204$ lei/an Rotund=1204 lei/an, la suprafata de 794 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 amplasării 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, rapori 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 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 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.22,

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=439 mp T36, P507 (Lot D9),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Lot D8 UAT Zorleni ,
- Sud- Lot D9/1 UAT Zorleni,
- Est-Lot C9 UAT Zorleni NC 74258,
- 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 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(existenta pe teren a cladirii ,care impiedica licitatia pentru concesiune teren			5%	5%	5%
	Preț ajustat			5,57	12,41	10,67
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	Presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			5,57	12,41	10,67
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			5,57	12,41	10,67
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		5,57	12,41	10,67
5	Condițiile pieței		data	similare	similare	similare

Legatonia Nr. 17215
 Vaslui 2021

			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		5,57	12,41	10,67
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	-4,96	-4,26
	Preț ajustat	EUR/mp		5,57	7,45	6,40
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	439,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		10%	3%	5%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,56	0,00	0,54
	Preț ajustat	EUR/mp		5,01	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		5,01	8,58	7,37
	7.c. Acces (tip de drum)		pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0	0	0
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp				
	Preț ajustat	EUR/mp		5,01	8,58	7,37
8	Utilități(energie electrica,apa,gaze naturale)		toate utilitățile la limita proprietății	similar	similar	similar
	Ajustare pentru utilități (procentual)	%		8%	0	0
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0,4	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		5,5	8,68	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		5,5	8,68	7,37
	Ajustare totală brută	EUR/mp		0,94	5,83	5,1
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		14,4%	40%	40,8%

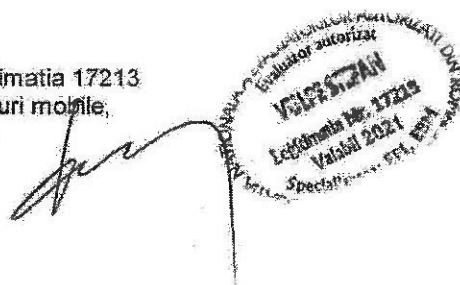
VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)		5,5x439	2415
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)		5,5x439	2415
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)			11949 lei

VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUIRecuperare in maximum 25 ani; $27172/25 = 477,97$ lei/an**Rotund=478 lei/an, la suprafata de 439 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.
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 latitudine	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 între latitudine (front stradal / adancime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea cu 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
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 între concedent si concesionar.

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



Studiu de oportunitate Nr.23,

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=404 mp T36, P507 (Lot D9/1),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Lot D9 UAT Zorleni ,
- Sud- Lot D10 UAT Zorleni,
- Est-Lot C9 UAT Zorleni NC 74258,
- Strada Cicoarei

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
	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			5%	5%	5%
	Preț ajustat			6,15	13,06	11,79
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	Presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			6,15	13,06	11,79
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,15	13,06	11,79
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		6,15	13,06	11,79
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		6,15	13,06	11,79
6	Tip / Localizare / Zonare		Intravilan / Sîmleu / CC	Intravilan / Zorleni / construib	Intravilan / Zorleni / CC	Intravilan / Zorleni / CC
	Ajustare pentru localizare (procentual)			0	-40	-40
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-5,22	-4,72
	Preț ajustat	EUR/mp		6,15	7,83	7,07
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	404,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		10%	3%	5%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,62	0,23	0,35
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	8,06	7,42
	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	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	8,06	7,42
	7.c. Acces (tip de drum)		pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0	0	0
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp				
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	8,06	7,42
8	Utilități (energie electrică, apă, gaze naturale)		toate utilitățile la limita proprietății	similar	similar	similar
	Ajustare pentru utilități (procentual)	%		8%	0	0
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0,4	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	8,06	7,42
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		6,77	8,68	7,37
	Ajustare totală brută	EUR/mp		0,26	5,83	5,1
	Ajustare tot. brută (% preț vânzare)	%		4%	60%	40,8%

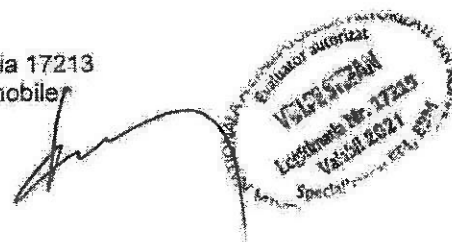
VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI (EUR)	
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (EUR)	5,5x404
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	

VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare în maximum 25 ani); 271 72/25 = 541,44 lei/an Rotund=542 lei/an, la suprafața de 404 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 5%, datorită faptului că pe acest teren există o construcție în stare de demolare 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 de 10%, 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 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 cu 0%, 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 de 8%, 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
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.24,

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=927 mp T36, P507 (Lot D10),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Lot D9/1 UAT Zorleni,
- Sud- Lot D11 UAT Zorleni,
- Est-C10,UAT Zorleni NC 70123 si Lot C11
- Vest- Str Cicoarei.

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 veniti 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.

	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 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 vanzare		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
	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	899,00 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 lațuri		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)	%		8,00%	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	Curți construcții	Curți construcții	Curți construcții	Curți construcții
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0,54	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 vânzare)	%		12,29%	69%	41%

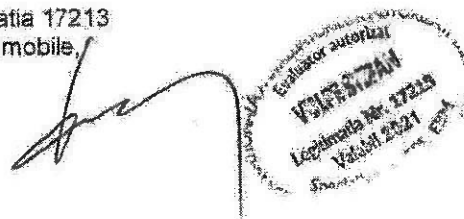
VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)		
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	7,31x899	6572
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)		32523 lei

VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $32523/25 = 1300,93$ lei/an Rotund=1301 lei/an la suprafata de 899 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
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 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 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 concesiune 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.25,

care cuprinde,următoarele etape:

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

Bunul imobil care urmeaza a fi concesionată, este un teren cu S=514 mp T36, P507 (Lot D11),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Lot D10 UAT Zorleni ,
- Sud- Lot C13 UAT Zorleni,
- Est-Lot C12 UAT Zorleni,Lot D11
- Strada Cicoarei

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 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,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			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 pietei		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		5,86	13	11,23
			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	-4,96	-4,49
	Preț ajustat	EUR/mp		5,86	9,31	7,99
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	514,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		10%	3%	5%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,59	0,28	0,40
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	9,55	8,39
	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		6,45	9,55	8,39
	7.c. Acces (tip de drum)		pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0	0	0
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp				
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	9,55	8,39
	Utilități(energie electrica,apa,gaze naturale)		toate utilitatile la limita proprietatii	similar	similar	similar
8	Ajustare pentru utilități (procentual)	%		8%	0	0
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0,52	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,97	8,68	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		6,97	8,68	7,37
	Ajustare totală brută	EUR/mp		0,46	5,83	5,1
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		7%	40%	40,8%

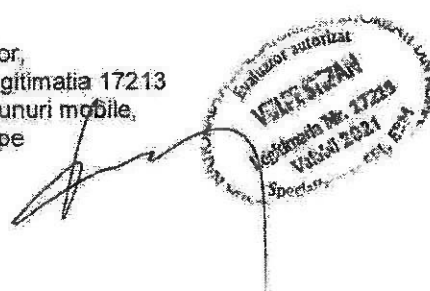
VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI (EUR)		
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (EUR)	6,97x514	
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)		

VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUIRecuperare in maximum 25 ani; $27172/25 = 709,21$ lei/an**Rotund=710 lei/an, la suprafata de 514 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 5%, datorita faptului ca pe acest teren exista o constructie in stare de demolare 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 de 10%, 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 latari	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 latari (front stradal / adancime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea cu 0%, 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 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 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



care cuprinde următoarele etape:

Bunul imobil care urmeaza a fi concesionata, este un teren cu S=545 mp Str,Dr Petcu Viorel Nr.9, Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma poligonala cu vecinatatile

- Nord-Est, UAT Zorleni ,domeniul privat
- Sud-Est Proprietate particulara,
- Nord-Est-Proprietate particulara
- Strada Dr. Petcu Viorel

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

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			5	5	5
	Preț ajustat			6,15	13,65	11,79
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	Presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			6,15	13,65	11,79
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,15	13,65	11,79
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		6,15	13,65	11,79
5	Condițiile pietei		data	similare	similare	similare

VALPESIZAN
Legitimizație nr. 1234
Valabil până la
ANEVAR

			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		6,15	13,65	11,79
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	-5,46	-4,49
	Preț ajustat	EUR/mp		6,15	8,19	7,07
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	545,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		10%	3%	5%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,62	0,28	0,35
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	8,44	7,42
	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	-0,0	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	8,44	7,42
	7.c. Acces (tip de drum)		asfalt	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		10	0	0
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0,68	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		7,45	8,44	7,42
8	Utilități(energie electrică, apă, gaze naturale)		toate utilitățile la limita proprietății	similar	similar	similar
	Ajustare pentru utilități (procentual)	%		8%	0	0
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0,60	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		8,05	8,44	7,42
9	CMBU	mp	Curtii constructii	Curtii constructii	Curtii constructii	Curtii 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		8,05	8,44	7,42
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,16	-6,07	-5,06
	Ajustare tot. brută (% preț vânzare)	%		18%	40%	40,8%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	8,05
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	8,05x545
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	21711 lei

[Signature]

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR) 8,05
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) 8,05x545
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI) 21711 lei
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) 8,05x545
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI) 21711 lei

VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $21711/25 = 868,45$ lei/an Rotund= 869 lei/an, la suprafata de 545 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 5%, datorita faptului ca pe acest teren exista o constructie in stare de demolare 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 de 10%, 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 fina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea cu 0%, 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 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 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.27,

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=931 mp Str.Dr Petcu Viorel nr.11,Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Est Str Trifoiului,
- Sud-UAT Zorleni
- Sud-Est Str Dr.Petcu Viorel,
- Vest- Proprietate particulara,UAT Zorleni domeniul privat.

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 veniti 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.

		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	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	14,3	12,24

Valeriu Ștefan
Deputat în Consiliul Local
Vaslui 2021
Secretariat

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	931,00 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 / 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
	Preț 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		0,57	0,00	0,00
	Preț 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	Preț ajustat	EUR/mp		7,68	8,58	7,37
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,16	5,93	5,11
	Ajustare tot. brută (% preț vânzare)	%		18%	41%	41%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)		7,68
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	7,68x931	7150
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)		35386 lei:

VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $35386/25 = 1415,43$ lei/an Rotund=1416 lei/an la suprafata de 931 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
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
Utilități	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 licitatie publica(pentru terenurile libere de constructii) si prin majorarea valorii redeventei cu 10% acolo unde sunt deja 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 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



care cuprinde următoarele etape:

Bunul imobil care urmeaza a fi concesionata, este un teren cu S=4398 mp Str Trifoiului nr.12, Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma poligonala cu vecinatatile

- Nord- Est Strada Trifoiului si proprietate particulara
- Sud- Proprietate Particulara
- Est- Strada Trifoiului si proprietate particulara ,
- Vest-Proprietate particulara.

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarfa(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

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.

1

Signature: 

	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		7,03	15,6	13,48
			Intravilan Simila / CC	Intravilan / Zorleni, construit	Intravilan / Zorleni / CC	Intravilan / Zorleni CC
6	Tip / Localizare / Zonare	-				
	Ajustare pentru localizare (procentual)			0	-40	-40
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-6,24	-5,39
	Preț ajustat	EUR/mp		7,03	9,36	8,09
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	4348,00 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		7,03	9,36	8,09
	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	-0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,03	9,36	8,09
	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			-0,93	-0,81
	Preț ajustat	EUR/mp		7,03	8,43	7,28
	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		0,56	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,65	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		7,65	8,58	7,37
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,14	5,93	5,11
	Ajustare tot. brută (% preț vânzare)	%		16,59%	-40,86%	-41%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,65
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) 4398x7,65	33645,45
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	166508 lei
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI	

EVALUATOR AUTORIZAT
 Legitimatie Nr. 1723
 Valabil 2021

Recuperare în maximum 25 ani; $166508/25 = 6660,3$ lei/an
Rotund=6661 lei/an la suprafața de 4398 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 20%, datorită faptului că acest teren trebuie lotizat și că pe acest teren există 2 construcții care 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 pretul 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 de 8% ține cont de diferența cotației de pret 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

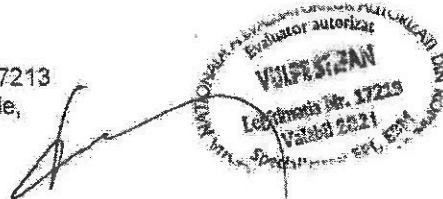
e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;

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

g) ATENȚIE SUPRAFAȚA ESTE DUBLA FAȚA DE CEA RECOMANDATA

DE LEGISLATIA IN 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-Legitimatia 17213
 Proprietati imobiliare si bunuri mobile,
 Ing. Stefan Vulpe



Studiu de oportunitate Nr.29,

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=1153 mp T36, P513(Lot A2), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma dreptunghiulară cu vecinătățile

- Nord-Lot A7 și A8 UAT Zorleni,
- Sud- Strada Panselutei,
- Est-, Lot A3 UAT Zorleni
- Vest- Lot A1 UAT Zorleni NC 71959,

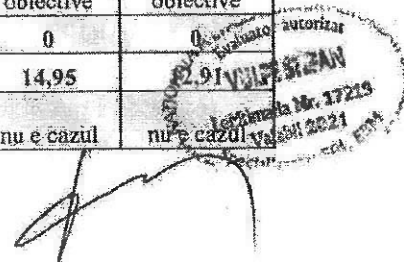
b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiei:

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" 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 2 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



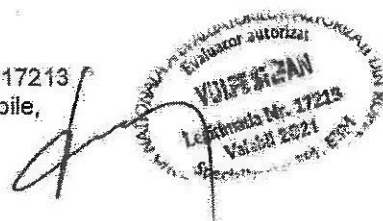
	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	EUR/mp		0	0	0
	Pret ajustat	EUR/mp		6,74	14,95	12,91
5	Condițiile pieței		data evaluarii	similare	similare	similare
	Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)	%		0%	0%	0%
	Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat	EUR/mp		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
	Pret ajustat	EUR/mp		6,74	8,97	7,75
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1153,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,34	0,00	0,00
	Pret ajustat	EUR/mp		7,08	8,97	7,75
	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		7,08	8,97	7,75
	7.c. Acces (tip de drum)		pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0,00%	0	0
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Pret ajustat	EUR/mp		7,08	8,97	7,75
8	Utilități		toate utilitățile la limita proprietatii	similar	similar	similar
	Ajustare pentru utilități (procentual 12 % pentru apa canalizare si gaze naturale)	%		12,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0,85	0,00	0,00
	Pret ajustat	EUR/mp		7,93	8,97	7,75
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		7,93	8,58	7,37
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,42	5,93	5,11
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		21,8%	40,9%	

VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI (EUR)	7,93
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (EUR)	9143
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	45250 lei:
VALOAREA ESTIMATĂ DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare în maximum 25 ani; $45250/25 = 1810$ lei/an Rotund=1810 lei/an la suprafața de 1153 mp	

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATĂ - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (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 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 pretul unitar tinde să scadă
Topografie, formă, front stradal, raport laturi	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de pret 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 de 0% 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, pantant batut
Utilități	Ajustarea de 12% 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.
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-Legitimția 17213
Proprietăți imobiliare și bunuri mobile,
Ing. Stefan Vulpe



Studiu de oportunitate Nr.30,

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=1422 mp T36, P513 (Lot A5/1),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Lot A10 UAT Zorleni,
- Sud- Strada Panselutei,
- Est-,DE(drum exploatare)
- Vest- Lot A5 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 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(existenta pe teren a unei cladirii ,care impiedica licitatia pentru concesiune teren			10%	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	14,30	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 dupa vanzare	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	14,30	12,35
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	12,35
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	1422,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,34	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,08	8,97	7,75
	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	8,97	7,75
	7.c. Acces (tip de drum)		pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0,00%	0	0
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		7,08	8,97	7,75
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
	Preț ajustat	EUR/mp		7,93	8,97	7,75
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		7,93	8,58	7,37
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,42	5,93	5,11
	Ajustare tot. brută (% preț vânzare)	%		21,8%	40,9%	41,4%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,93
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	1422
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	55807 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani: $55807/25 = 2232,28$ lei/an Rotund=2233 lei/an la suprafata de 1422 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 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 de 0% 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 12% 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 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 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.31,

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=1267 mp T36, P513 (Lot A10), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma dreptunghiulară cu vecinătățile

- Nord-Lot A10 UAT Zorleni,
- Sud- Strada Panselutiei,
- Est-DE(Drum exploatare)
- Vest- Lot A5 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 veniți din alte zone în vederea stabilirii unei reședințe precum și îmbunătățirea condițiilor de protecția mediului în zona studiată

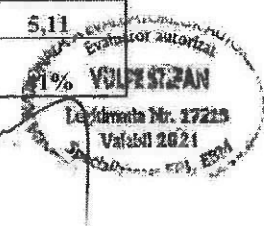
c) nivelul minim al redevenței este stabilit în continuare utilizându-se valoarea estimată de piață raportată la durata maximă de concesiune determinate în fișa de evaluare utilizându-se abordarea prin comparația vanzarilor:

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 unei clădirii ,care împiedică licitația pentru concesiune teren			10%	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	14,30	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	12,35



	Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	14,30	12,35
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	12,35
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	-5,98	-5,16
	Preț ajustat	EUR/mp		6,74	8,97	7,75
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1267,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,34	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,08	8,97	7,75
	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	8,97	7,75
	7.c. Acces (tip de drum)		pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0,00%	0	0
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		7,08	8,97	7,75
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
	Preț ajustat	EUR/mp		7,93	8,97	7,75
9	CMBU	mp	Curtii construcții	Curtii construcții	Curtii construcții	Curtii 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		7,93	8,58	7,37
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,42	5,93	5,11
	Ajustare tot. brută (% preț vânzare)	%		21,8%	40,9%	41%

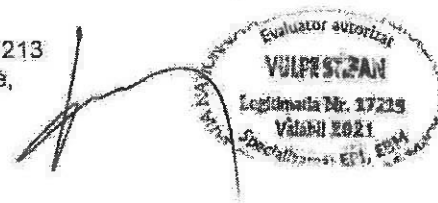


 Evaluador autorizat
VOLPESTEAN
 Deputat Nr. 17223
 Valabil 2021

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,93
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	1267 mpx7,93 10047
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	49724 lei;
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $49724/25 = 1988,96$ lei/an Rotund= 1989 lei/an la suprafata de 1267 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 de 0 % 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 12%, 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 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.32,

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=1177 mp T36, P513(Lot A11), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Est Lot A16 UAT Zorleni,
- Sud-Est Lot A12 UAT Zorleni,
- Nord-Vest, Strada Orhideelor
- Sud-Vest Strada Garofitei,

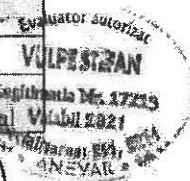
b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizată pana in prezent de catre proprietarul comuna Zorleni si care trebuie utilizat in vederea obtinerii unor venituri, ajutorarea unor locuitori din comuna sau veniti 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
	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 unei clădirii, care împiedică licitația pentru concesiune teren			10%	10%	10%
	Preț ajustat			6,45	14,30	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	14,30	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 dupa vanzare	EUR/mp		0	0	0
	Pret ajustat	EUR/mp		6,45	14,3	12,35
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
	Pret ajustat	EUR/mp		6,45	14,3	12,35
6	Tip / Localizare / Zonare		Intravilan Simila / CC	Intravilan / Zorleni, construib	Intravilan / Zorleni / CC	Intravilan / Zorleni CC
	Ajustare pentru localizare (procentual)			10	-30	-30
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		+0,65	-4,29	-3,7
	Pret ajustat	EUR/mp		7,1	10,01	8,65
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1177,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,36	0,00	0,00
	Pret ajustat	EUR/mp		7,47	10,01	8,65
	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	0,00	0,00
	Pret ajustat	EUR/mp		7,47	10,01	8,65
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris/asfalt	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		5%	0	0
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0,37	0	0
	Pret ajustat	EUR/mp		7,84	10,01	8,65
8	Utilități		toate utilitățile la limita proprietății	similar	similar	similar
	Ajustare pentru utilități (procentual 12 % pentru apa canalizare si gaze naturale)	%		12,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0,94	0,00	0,00
	Pret ajustat	EUR/mp		8,78	10,01	8,65
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		8,78	10,01	9,26
	Ajustare totală brută	EUR/mp		2,27	4,5	5,11
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		25,16 %	31%	



VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	8,78
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) X 1177 mp	10334
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	51143 lei;
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani); $51143/25 = 2045,73$ lei/an Rotund=2046 lei/an la suprafata de 1177 mp	

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATI AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATI
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 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 de 10 % 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 12% 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 concesiune 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.33,

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=1130 mp T36, P513(Lot A12),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord- Lot A17 si A18, UAT Zorleni,
- Sud- Strada Garofitei,
- Est- A13,UAT Zorleni
- Vest- A11 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 veniti 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(existenta pe teren a unei cladirii ,care impiedica licitatia pentru concesiune teren			10%	10%	10%
	Preț ajustat			6,45	14,30	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	14,30	12,35
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	12,35
	Preț ajustat			6,45	14,3	12,35
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	Anu e cazul	12,35

	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	14,3	12,35
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
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	14,3	12,35
6	Tip / Localizare / Zonare		Intravilan Simila / CC	Intravilan / Zorleni, construib	Intravilan / Zorleni / CC	Intravilan / Zorleni CC
	Ajustare pentru localizare (procentual)			10	-30	-30
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		+0,65	-4,29	-3,7
	Preț ajustat	EUR/mp		7,1	10,01	8,65
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1130,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,36	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,47	10,01	8,65
	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	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,47	10,01	8,65
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0 %	0	0
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		7,47	10,01	8,65
8	Utilități		toate utilitățile la limita proprietatii	similar	similar	similar
	Ajustare pentru utilități (procentual 12 % pentru apa canalizare si gaze naturale)	%		12,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0,90	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		8,78	10,01	8,65
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		8,37	10,01	9,26
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,86	4,5	5,11
	Ajustare tot. brută (% preț vânzare)	%		28,57 %	31%	40%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	8,37
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) X 1130 mp	9458
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	46808 lei;
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani); $46808/25 = 1872,3$ lei/an Rotund=1873 lei/an la suprafata de 1130 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 5% 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 latari	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 latari (front stradal / adancime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea de 0 % 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 12% 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.34,

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=998 mp T36,

P513(Lot A19),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord- Strada Zambilei,
- Sud- Lot A13 si A14 UAT Zorleni
- Est- A20,UAT Zorleni
- Vest- A18 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 utilizata pana in prezent de catre proprietarul comuna Zorleni si care trebuie utilizat in vederea obtinerii unor venituri,ajutorarea unor locuitori din comuna sau veniti 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 preț (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 2 cladiri ,care impiedica licitatia pentru concesiune teren			15%	15%	15%
	Pret 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
	Pret ajustat			6,74	14,95	12,91
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Pret 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

12.91
17213
12.01.2021

	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	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)				-30%	-30%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-4,49	-3,74
	Preț ajustat	EUR/mp		6,74	8,97	8,74
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	998,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,34	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,08	8,97	8,74
	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	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,08	8,97	8,74
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0 %	+10	+10
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0,9	0,78
	Preț ajustat	EUR/mp		7,08	9,87	9,52
8	Utilități		toate utilitățile la limita proprietatii	Mai slab	similar	similar
	Ajustare pentru utilități (procentual 12 % pentru apa canalizare si gaze naturale)	%		12,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0,85	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,93	9,87	9,52
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		7,93	9,87	9,52
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,42	4,64	2,96
	Ajustare tot. brută (% preț vânzare)	%		21,8 %	31%	40%



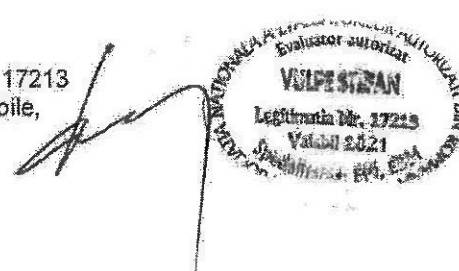
 Autoritatea autorizată
 VULPEȘTEAN
 Locuința Nr. 17213
 Valoarea 2021
 Valoarea 2021

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,93
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) X 998 mp	7914
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	39167 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare în maximum 25 ani); $39167/25 = 1566,7$ lei/an Rotund=1567 lei/an la suprafata de 998 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 12 %, 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 5%,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 0 % 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 12%,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 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.35,

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=1275 mp T36, P513(Lot A20),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord- Strada Zambilei,
- Sud- Lot A15 UAT Zorleni
- Est- (DE),Drum exploatare
- Vest- A20 NC 70714

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

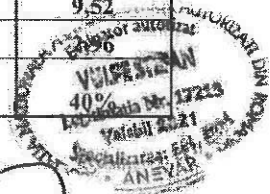
Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizata pana in prezent de catre proprietarul comuna Zorleni si care trebuie utilizat in vederea obtinerii unor venituri,ajutorarea unor locuitori din comuna sau veniti din alte zone in vederea stabilirii unei resedinte precum 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(existenta pe teren a cladirii ,care impiedica licitatia pentru concesiune teren			10%	10%	10%
	Preț ajustat			6,45	14,3	11,35
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	11,35
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	14,3	11,35
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	11,35
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	14,30	11,35
6	Tip / Localizare / Zonare		Intravilan / Simila / CC	Intravilan / Zorleni, construib	Intravilan / Zorleni / CC	Intravilan / Zorleni CC
	Ajustare pentru localizare (procentual)				-30%	-30%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-4,29	-3,41
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	10,01	7,95
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1275,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,34	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,79	10,01	7,95
	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	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,79	10,01	7,95
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0 %		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0,9	
	Preț ajustat	EUR/mp		6,79	10,91	7,95
8	Utilități		toate utilitățile la limita proprietatii	Mai slab	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		7,6	10,91	9,52
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		7,6	9,87	9,52
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,42	4,64	
	Ajustare tot. brută (% preț vânzare)	%		16,7 %	31%	

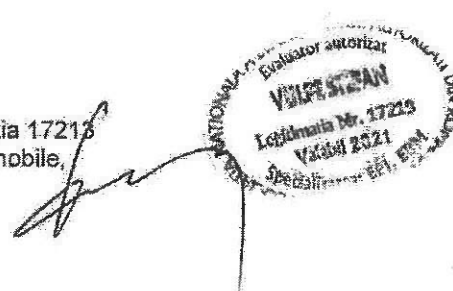


VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,60
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) X 1275 mp	9690
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	47956 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $47956/25 = 1918,23$ lei/an Rotund=1919 lei/an la suprafata de 1275 mp	

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 ajustări 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 5%,tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cât o suprafata de teren este mai mare cu atât 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 0 % 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, panant batut
Utilități	Ajustarea de 12%, 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 déjà executate constructii
e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai putin 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 17215
Proprietati imobiliare si bunuri mobile,
Ing. Stefan Vulpe



Studiu de oportunitate Nr.36,

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=1036 mp T36,

P513(Lot B2), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord- Lot B10 UAT Zorleni, Bun imobil NC 90979
- Sud- Strada Zambilei
- Est- Lot B3, UAT Zorleni
- Vest- Lot B1, 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	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	11,35
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	11,35
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	14,3	11,35
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul