

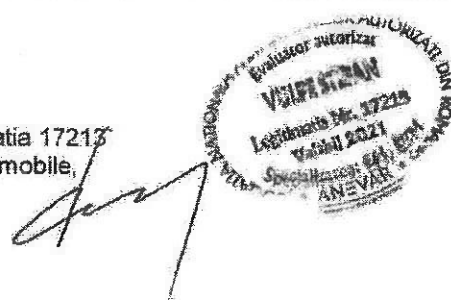
	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	14,3	11,35
5	Condițiile pieței		data evaluării	similare	similare	similare
	Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)	%		0%	0%	0%
	Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		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	1036,00 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 si 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	2,96
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		16,7 %	31%	

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,60
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) X 1036 mp	7874
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	38966 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare în maximum 25 ani; $47956/25 = 1558,66$ lei/an Rotund=1559 lei/an la suprafata de 1036 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 0% 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 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 între concedent si concesionar.

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



Studiu de oportunitate Nr.37,

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=929 mp T36, P513 (Lot B5), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord- Bun imobil NC 70934 si Bun imobil NC 72902
- Sud- Strada Zambilei
- Est- Lot B6, UAT Zorleni
- Vest- Lot B4, UAT Zorleni
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;

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

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

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

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	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	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		
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	929,00 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	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,79	10,91	7,95
8	Utilități		toate utilitățile la limita proprietății	Maț 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	7,95
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	7,95
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,42	4,64	2,96
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		16,7 %	31%	

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,60
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 929 mp	7060
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	34942 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare în maximum 25 ani: $34942/25 = 1397,68$ lei/an Rotund=1398 lei/an la suprafața de 929 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 informație (tranzacție / oferta)	Pentru tranzacții nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabilă procentul de negociere recunoscut de piața specifică este de 10%
Drepturi de proprietate transmise	S-a aplicat ajustare de 10 %, datorită faptului că pe acest teren există o construcție și împiedică derularea unei licitații.
Cheltuieli necesare imediat după vânzare	Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat după vânzare
Condițiile pieței	Pentru oferte nu am aplicat ajustări deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piața la data evaluării.
Tip / Localizare / Zonare	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată tipului de teren (intravilan / extravilan), zonării (industrial, comercial etc.) și amplasării imobilului de evaluat față de comparabilă (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente în care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare).
Mărimea terenului	Ajustarea 0%, 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 de 0 % 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 12%, ține cont de diferența de cotație 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 concesiunare sunt stabilite de comun acord între concedent și concesionar.

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



Studiu de oportunitate Nr.38,

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= 1142 mp T36, P513 (Lot B6), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma dreptunghiulară cu vecinătățile

- Nord-Bun imobil NC 72902 și Lot B15 UAT Zorleni
- Sud- Strada Zambilei
- Est- Lot B7, UAT Zorleni
- Vest- Lot B5, 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;

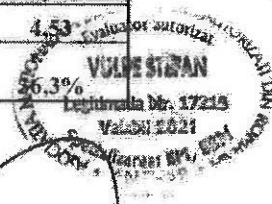
În conformitate cu LEGEA 50/1991, Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, "astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" dupa cum se prezintă în analiza din 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 3 clădirii, care împiedică licitația pentru concesiune teren)			15%	15%	15%
	Preț ajustat			6,74	14,95	12,92
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	12,92
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,74	14,95	12,92
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

Municipality of Zorleni, Vaslui County

 Date: 2021

	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,74	14,95	12,92
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	12,92
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	-3,88
	Preț ajustat	EUR/mp		6,74	10,47	9,04
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1142,00 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		7,07	10,01	7,95
	7.b. Topografie, formă, front stradal, raport latitudini		teren plan, regulat	Teren plan, regulat	Teren plan regulat	Teren plan regulat
	Ajustare pentru formă (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru formă (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,07	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	0
	Preț ajustat	EUR/mp		7,07	10,91	7,95
8	Utilități		toate utilitățile la limita proprietății	Mat 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	7,95
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	10,91	7,95
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,09	3,6	4,53
	Ajustare tot. brută (% preț vânzare)	%		16,7 %	24,8%	36,3%

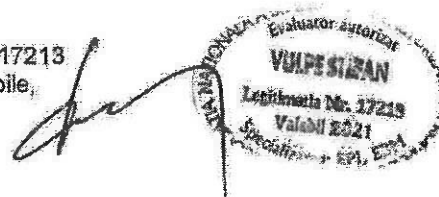


VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,60
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1142 mp	8679
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	42953 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $42953/25 = 1718,13$ lei/an Rotund=1719 lei/an la suprafata de 1142 mp	

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 o constructie si 2 anexe care 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 asemanătoare).
Mărimea terenului	Ajustarea 0%, 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 si justificarea alegerii procedurii-este prin licitatie publica(pentru terenurile libere de constructii) si prin majorarea valorii redeventei cu 10% acolo unde sunt déjà executate constructii
e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;
f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare sunt stabilite de comun acord intre concedent si concesionar.

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



Studiu de oportunitate Nr.39,

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= 972 mp T36, P513 (Lot B9), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord- Strada Brandusei
- Sud- B1 UAT Zorleni
- Est- Lot B10, UAT Zorleni
- Vest- Strada Orhideelor

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

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

c) nivelul minim al redeventei este stabilit in continuare utilizandu-se valoarea estimata de plata 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 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	14,3	12,35
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	14,3	12,35
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

	Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	14,4	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)				-30%	-30%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-4,29	-3,71
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	10,01	8,65
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	972,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,32	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	10,01	8,65
	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	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	10,01	8,65
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris/asfalt	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		5 %		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0,34	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		7,11	10,01	8,65
8	Utilități		toate utilitățile la limita proprietății	Mat 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		0,85	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,96	10,91	7,95
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		7,96	10,91	7,95
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,45	3,6	4,53
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		22,27 %	24,8%	24,8%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,96
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 972 mp	7737
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	38291 lei;
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare în maximum 25 ani); $38291/25 = 1531,64$ lei/an Rotund=1532 lei/an la suprafata de 972 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 care 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 0%,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 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 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.40,

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= 1038 mp T36, P513 (Lot B16.2),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Strada Brandusei
- Sud- B8/1 UAT Zorleni
- Est-UAT Zorleni
- Vest- B16/1-UAT Zorleni

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

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

c)nivelul minim al 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 unei clădiri 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	14,3	12,35
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	
	Preț ajustat			6,45	14,3	
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	

Legitimata Nr. 17219
nu e cazul
12.01.2021

	Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	14,3	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)				-30%	-30%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-4,29	-3,71
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	10,01	8,65
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1038,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,32	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	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		6,77	10,01	8,65
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris/asfalt	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0%		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	10,01	8,65
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		7,58	10,91	7,95
9	CMBU	mp	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
12	Preț ajustat	EUR/mp		7,58	10,91	7,95
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,07	3,6	4,53
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		16,5 %	24,8%	30,3%

VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI (EUR)	7,58
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (EUR) x 1038 mp	7868
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	38939 lei;
VALOAREA ESTIMATĂ DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare în maximum 25 ani; $38939/25 = 1557,56$ lei/an Rotund=1558 lei/an la suprafața de 1038 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 informație (tranzacție / ofertă)	Pentru tranzacții nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabilă procentul de negociere recunoscut de piața specifică este de 10%
Drepturi de proprietate transmise	S-a aplicat ajustare de 10 %, datorită faptului că pe acest teren există o construcție 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 piață la data evaluării.
Tip / Localizare / Zonare	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată tipului de teren (intravilan / extravilan), zonării (industrial, comercial etc.) și amplasării imobilului de evaluat față de comparabilă (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente în care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare).
Mărimea terenului	Ajustarea 0% 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 de 0 % 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 12%, ține cont de diferența de cotație 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 concesiunare sunt stabilite de comun acord între concedent și concesionar.

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



Studiu de oportunitate Nr.41,

care cuprind, următoarele etape:

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

Bunul imobil care urmează a fi concesionat, este un teren cu S= 944 mp T36, P513 (Lot B18), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma dreptunghiulară cu vecinătățile

- Nord-B27 UAT Zorleni
- Sud- Strada Brandusei
- Est-B19-UAT Zorleni
- Vest- B17-UAT Zorleni

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

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizată până în prezent de către proprietarul comuna Zorleni și care trebuie utilizat în vederea obținerii unor venituri, ajutorarea unor locuitori din comuna sau 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 vânzărilor;

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

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR/mp		6,51	14,51	12,48
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			ofertă	ofertă	ofertă
	Marja de negociere	%		-10%	-10%	-10%
0	Preț obținabil la vânzare	EUR/mp		5,86	13,00	11,23
1	Drepturi de proprietate transmise		Deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise (existența pe teren a 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	14,3	12,35
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	14,3	12,35
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

[Signature]

Valoarea autorizată
Vaslui Sibian
Legea nr. 172/20
Anul 2021
Anul 2021

	Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0	0	0
	Pret ajustat	EUR/mp		6,45	14,3	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	14,3	12,35
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	-3,71
	Pret ajustat	EUR/mp		6,45	10,01	8,65
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	944,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,32	0,00	0,00
	Pret ajustat	EUR/mp		6,77	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		6,77	10,01	8,65
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0 %		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Pret ajustat	EUR/mp		6,77	10,01	8,65
8	Utilități		toate utilitățile la limita proprietății	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
	Pret ajustat	EUR/mp		7,58	10,91	7,95
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		7,58	10,91	7,95
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,07	3,6	4,53
	Ajustare tot.brută (% pret vânzare)	%		16,5 %	24,8%	36,3%

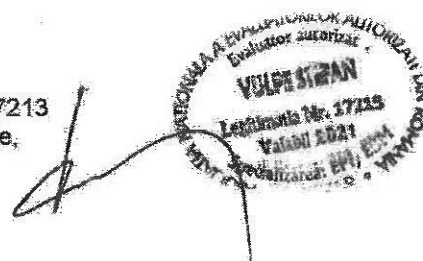
Autorizat
 VALPEȘTEAN
 Legitimă nr. 17219
 Valabil până la
 31.12.2011

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,58
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 944 mp	7156
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	35413 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $35413/25 = 1416,51$ lei/an Rotund=1417 lei/an la suprafata de 944 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 care 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 0%, tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada
Topografie, formă, front stradal, raport latitudini	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre latitudini (front stradal / adancime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea de 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 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 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 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= 1030 mp T36, P513 (Lot B21), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Lot B29 si Lot B30 UAT Zorleni
- Sud- Strada Brandusei
- Est-B22-UAT Zorleni
- Vest- B20-UAT Zorleni

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
	Pret 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	Pret obținabil la vânzare	EUR/mp		5,86	13,00	11,23
1	Drepturi de proprietate transmise		Deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise (existența pe teren a unei clădiri, care împiedică licitația pentru concesiune teren)			10%	10%	10%
	Pret 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
	Pret ajustat			6,45	14,3	12,35
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Pret ajustat			6,45	14,3	12,35
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

	Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	14,3	12,35
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, construit	Intravilan / Zorleni / CC	Intravilan / Zorleni CC
	Ajustare pentru localizare (procentual)				-30%	-30%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-4,29	-3,71
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	10,01	8,65
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1030,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,32	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	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		6,77	10,01	8,65
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0%		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	10,01	8,65
8	Utilități		toate utilitățile la limita proprietății	Maș 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		7,58	10,91	7,95
9	CMBU	mp	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
12	Preț ajustat	EUR/mp		7,58	10,91	7,95
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,07	3,6	4,53
	Ajustare tot. brută (% preț vânzare)	%		16,5 %	24,8%	56,3%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,58
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1030 mp	7807
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	38639 lei
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $38639/25 = 1545,55$ lei/an Rotund=1546 lei/an la suprafata de 1030 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 care impiedica derularea unei licitatii.
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	Nu s-a aplicat ajustare, nefind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare
Conditile 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 0%, tine cont de diferenta de cotaie de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada
Topografie, formă, front stradal, raport laturi	Ajustarea tine cont de diferenta de cotaie de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea de 0 % 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 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 și justificarea alegerii procedurii-este prin licitatie publica(pentru terenurile libere de constructii) si prin majorarea valorii redeventei cu 10% acolo unde sunt déjà executate constructii
e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;
f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare sunt stabilite de comun acord intre concedent și concesionar.

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



Studiu de oportunitate Nr.43,

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= 1057 mp T36, P513 (Lot B22), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma dreptunghiulară cu vecinătățile

- Nord-Lot B30 și Lot B31 UAT Zorleni
- Sud- Strada Brandusei
- Est-B23-UAT Zorleni
- Vest- B21-UAT Zorleni

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

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

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

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

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR/mp		6,51	14,51	12,48
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			ofertă	ofertă	oferta
	Marja de negociere	%		-10%	-10%	-10%
0	Preț obținabil la vânzare	EUR/mp		5,86	13,00	11,23
1	Drepturi de proprietate transmise		Deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise (existența pe teren a unei clădiri, 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	14,3	12,35
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	14,3	12,35
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

Evaluat de: **VALPESTIAN**

 Valabil 2021

	Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0	0	0
	Pret ajustat	EUR/mp		6,45	14,3	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	14,3	12,35
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	-3,71
	Pret ajustat	EUR/mp		6,45	10,01	8,65
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1057,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,32	0,00	0,00
	Pret ajustat	EUR/mp		6,77	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		6,77	10,01	8,65
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris	Pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0 %		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Pret ajustat	EUR/mp		6,77	10,01	8,65
8	Utilități		toate utilitățile la limita proprietății	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
	Pret ajustat	EUR/mp		7,58	10,91	7,95
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	Pret ajustat	EUR/mp		7,58	10,91	7,95
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,07	3,6	
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		16,5 %	24,8%	

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,58
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1057 mp	8012
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	39652 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $39652/25 = 1586,07$ lei/an Rotund=1586 lei/an la suprafata de 1057 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 care impiedica derularea unei licitatii.
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare
Conditiiile pieşei	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 cotaţie 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 cotaţii de pret asemanatoare).
Mărimea terenului	Ajustarea 0%,tine cont de diferenta de cotaţie de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada
Topografie, formă, front stradal, raport latimi	Ajustarea tine cont de diferenta de cotaţie de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formeii terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre latimi (front stradal / adancime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea de 0 % tine cont de diferenta de cotaţie 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 de cotaţie de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta.
CMBU	Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului

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

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



Studiu de oportunitate Nr.44,

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= 1070 mp T36, P513 (Lot B23), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Lot B31 și Lot B32 UAT Zorleni
- Sud- Strada Brandusei
- Est-B24-UAT Zorleni
- Vest- B22-UAT Zorleni

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

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

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

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

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	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 clădiri ,care împiedica 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	14,3	12,35
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	14,3	12,35
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

	Cheltuieli necesare imediat 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)				-30%	-30%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-4,29	-3,71
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	10,01	8,65
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1070,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,32	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	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		6,77	10,01	8,65
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0 %		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	10,01	8,65
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		0,81	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,58	10,91	7,95
9	CMBU	mp	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
12	Preț ajustat	EUR/mp		7,58	10,91	7,95
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,07	3,6	4,53
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		16,5 %	24,8%	36,3%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,58
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1070 mp	8111
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	40139 lei;
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare în maximum 25 ani; $40139/25 = 1605,57$ lei/an Rotund=1606 lei/an la suprafața de 1070 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 care 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 0%, tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafeței loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafața de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada
Topografie, formă, front stradal, raport laturi	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea 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 concesiunare sunt stabilite de comun acord între concedent și concesionar.

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



Studiu de oportunitate Nr.45,

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= 1134mp T36, P513 (Lot B24), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Lot B32 UAT Zorleni
- Sud- Strada Brandusei
- Est-B25-UAT Zorleni
- Vest- B23-UAT Zorleni

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

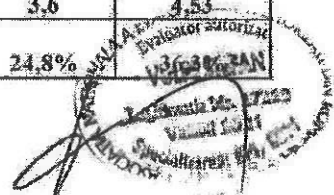
Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizata pana in prezent de catre proprietarul comuna Zorleni si care trebuie utilizat in vederea obtinerii unor venituri, ajutorarea unor locuitori din comuna sau venitii din alte zone in vederea stabilirii unei resedinte 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
	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 clădiri, 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	14,3	12,35
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	14,3	12,35
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

	Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0	0	0
	Pref ajustat	EUR/mp		6,45	14,3	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
	Pref 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)				-30%	-30%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-4,29	-3,71
	Pref ajustat	EUR/mp		6,45	10,01	8,65
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1134,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,32	0,00	0,00
	Pref ajustat	EUR/mp		6,77	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
	Pref ajustat	EUR/mp		6,77	10,01	8,65
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0 %		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Pref ajustat	EUR/mp		6,77	10,01	8,65
8	Utilități		toate utilitățile la limita proprietății	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
	Pref ajustat	EUR/mp		7,58	10,91	7,95
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	Pref ajustat	EUR/mp		7,58	10,91	7,95
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,07	3,6	4,53
	Ajustare tot.brută (% pref vânzare)	%		16,5 %	24,8%	

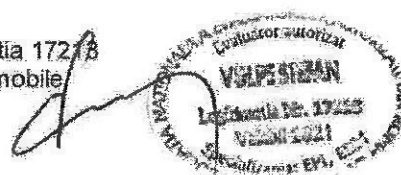


VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,58
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1134 mp	8596
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	42540 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare în maximum 25 ani): $42540/25 = 1701,61$ lei/an Rotund=1702 lei/an la suprafața de 1134 mp	

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 care impiedica derularea unei licitatii.
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare
Condițiile 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 0%, tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafeței loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafața de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada
Topografie, formă, front stradal, raport laturi	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului între 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) si prin majorarea valorii redevenței cu 10% acolo unde sunt deja executate construcții
e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;
f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare sunt stabilite de comun acord între concedent si concesionar.

Intocmit,
Expert evaluator,
Membru titular ANEVAR-Legitimatia 172/18
Proprietati imobiliare si bunuri mobile
Ing.Stefan Vulpe



care cuprinde următoarele etape:

Bunul imobil care urmeaza a fi concesionata, este un teren cu S= 1334mp T36, P513 (Lot B25), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Lot B24 UAT Zorleni
- Sud- Strada Brandusei
- Est- DE(Drum de exploatare)
- Vest- B24-UAT Zorleni

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.

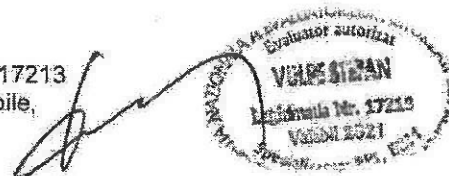
	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR/mp		6,51	14,51	12,48
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			ofertă	ofertă	ofertă
	Marja de negociere	%		-10%	-10%	-10%
0	Preț obținabil la vânzare	EUR/mp		5,86	13,00	11,23
1	Drepturi de proprietate transmise		Deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise (existența pe teren a unei clădiri, 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	14,3	12,35
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	14,3	12,35
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,58
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1334 mp	10112
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	50043 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare în maximum 25 ani; $50043/25 = 2001,72$ lei/an Rotund=2002 lei/an la suprafata de 1334 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 care 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 0%, 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 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.47,

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= 1148mp T36, P513 (Lot B27), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Strada Ghiocellor
- Sud- B18 UAT Zorleni
- Est- B28 UAT Zorleni
- Vest- B26-UAT Zorleni

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

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

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

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

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR/mp		6,51	14,51	12,48
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			ofertă	ofertă	oferta
	Marja de negociere	%		-10%	-10%	-10%
0	Preț obținabil la vânzare	EUR/mp		5,86	13,00	11,23
1	Drepturi de proprietate transmise		Deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise(existența pe teren a 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	14,3	12,35
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	14,3	
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		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	14,3	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)				-30%	-30%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-4,29	-3,71
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	10,01	8,65
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1148,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,32	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	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		6,77	10,01	8,65
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0 %		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	10,01	8,65
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		7,58	10,91	7,95
9	CMBU	mp	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
12	Preț ajustat	EUR/mp		7,58	10,91	7,95
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,07	3,6	4,53
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		16,5 %	24,8%	

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,58
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1148 mp	8702
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	43065 lei;
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare în maximum 25 ani; $43065/25 = 1722,62$ lei/an Rotund=1723 lei/an la suprafata de 1148 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 care 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: 0%,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 și justificarea alegerii procedurii-este prin licitație publică(pentru terenurile libere de construcții) si prin majorarea valorii redevenței cu 10% acolo unde sunt deja executate construcții
e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;
f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune 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.48,

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= 1257mp T36, P513 (Lot B28), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma dreptunghiulară cu vecinătățile

- Nord- Strada Ghiocellor
- Sud- B19 UAT Zorleni NC 71991
- Est- B29 UAT Zorleni
- Vest- B27-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

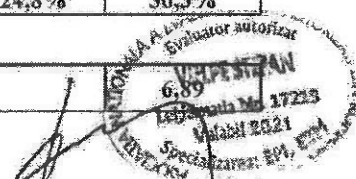
c) nivelul minim al redevenței este stabilit în continuare utilizându-se valoarea estimată de piață raportată la durata maximă de concesiune determinate în fisa de evaluare utilizându-se abordarea prin comparația vanzarilor:

În conformitate cu LEGEA 50/1991, Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, "astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" dupa cum se prezintă în 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			0%	0%	0%
	Preț ajustat			5,86	13,00	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

	Pret ajustat	EUR/mp		5,86	13	11,23
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		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	-30%	-30%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-4,29	-3,71
	Pret ajustat	EUR/mp		5,86	10,01	8,65
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1257,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		-5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,29	0,00	0,00
	Pret ajustat	EUR/mp		6,15	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		6,15	10,01	8,65
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0 %		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Pret ajustat	EUR/mp		6,15	10,01	8,65
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		0,74	0,00	0,00
	Pret ajustat	EUR/mp		6,89	10,91	7,95
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		6,89	10,91	7,95
	Ajustare totală brută	EUR/mp		0,38	3,6	4,53
	Ajustare tot. brută (% pret vânzare)	%		5,83 %	24,8%	36,3%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)

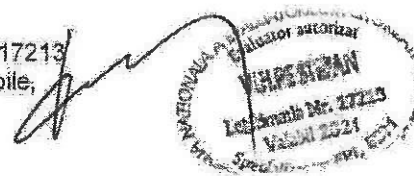


VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1257 mp	8661
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	42862 lei;
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare în maximum 25 ani: $42862/25 = 1714,48$ lei/an Rotund=1715 lei/an la suprafața de 1257 mp	

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 informație (tranzacție / ofertă)	Pentru tranzacții nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabilă procentul de negociere recunoscut de piața specifică este de 10%
Drepturi de proprietate transmise	Nu s-a aplicat ajustare
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 5% 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 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, pământ 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 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.49,

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= 1399mp T36, P513 (Lot B29), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma dreptunghiulară cu vecinătățile

- Nord- Strada Ghiocailor
- Sud- B20 și B21 UAT Zorleni
- Est- B30 UAT Zorleni
- Vest- B28-UAT Zorleni

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

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

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

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

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR/mp		6,51	14,51	12,48
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			ofertă	ofertă	ofertă
	Marja de negociere	%		-10%	-10%	-10%
0	Preț obținabil la vânzare	EUR/mp		5,86	13,00	11,23
1	Drepturi de proprietate transmise		Deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise (pe teren se afla o construcție care împiedică licitația)			10%		
	Preț ajustat			6,45	13,00	11,23
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	Presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	13	11,23
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	
	Preț ajustat			6,45	13	11,23
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		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	13	11,23
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	13	11,23
6	Tip / Localizare / Zonare		Intravilan Simila / CC	Intravilan / Zorleni, construib	Intravilan / Zorleni / CC	Intravilan / Zorleni CC
	Ajustare pentru localizare (procentual)			0	-30%	-30%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-4,29	-3,71
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	10,01	8,65
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1399,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,32	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	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		6,77	10,01	8,65
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0 %		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	10,01	8,65
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		0,81	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,58	10,91	7,95
9	CMBU	mp	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
12	Preț ajustat	EUR/mp		7,58	10,91	7,95
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,07	3,6	4,53
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		16,43 %	24,8%	6,3%

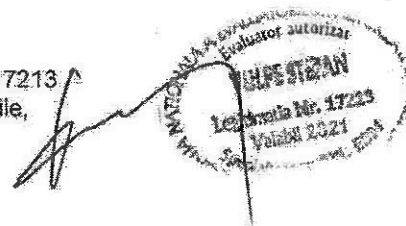


VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,58
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1399 mp	10604
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	52479 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani); $52479/25 = 2099,17$ lei/an Rotund=2100 lei/an la suprafata de 1399 mp	

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%, pentru existenta unei cladiri pe teren
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) si prin majorarea valorii redevenței cu 10% acolo unde sunt deja executate construcții
e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;
f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiunare sunt stabilite de comun acord intre concedent si concesionar.

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



care cuprinde, următoarele etape:

Bunul imobil care urmeaza a fi concesionata, este un teren cu S= 1334mp T36, P513 (Lot B29), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Strada Ghiocellor
- Sud-B21 UAT Zorleni
- Est- B31 UAT Zorleni
- Vest- B29-UAT Zorleni

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

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 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 (pe teren se afla o construcție care împiedica licitația)			10%		
	Preț ajustat			6,45	13,00	11,23
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	Presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	13	11,23
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	13	11,23
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	13	11,23
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	13	11,23
6	Tip / Localizare / Zonare	-	Intravilan Simila / CC	Intravilan / Zorleni, construib	Intravilan / Zorleni / CC	Intravilan / Zorleni CC
	Ajustare pentru localizare (procentual)			0	-30%	-30%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-4,29	-3,71
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	10,01	8,65
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1334,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,32	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	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		6,77	10,01	8,65
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0 %		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	10,01	8,65
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		0,81	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,58	10,91	7,95
9	CMBU	mp	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
12	Preț ajustat	EUR/mp		7,58	10,91	7,95
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,07	3,6	4,53
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		16,43 %	24,8%	35,3%

Evaluat de: **Valeriu Stănescu**

 Data evaluării: **17.12.2021**

 Valoarea estimată: **17223**

 Valoarea estimată: **17223**

 Valoarea estimată: **17223**

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,58
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1334 mp	10112
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	50044 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani); 50044 /25 =2001,77 lei/an Rotund=2002 lei/an la suprafata de 1334 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%, pentru existenta unei cladiri pe teren
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare
Condițiile 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 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 (plat, 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 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.51,

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=986 mp T36, P513 (Lot D13),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord- Est,Strada Brandusei
- Sud-Vest Lot D4, UAT Zorleni
- Sud-Est- Lot D12, UAT Zorleni
- Nord Vest- Lot D14, UAT Zorleni
- b)motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;

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

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

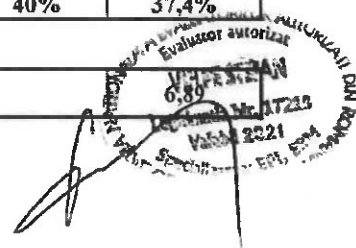
In conformitate cu LEGEA 50/1991,Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește,"astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" dupa cum se prezinta in analiza din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

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	EUR/mp		6,51	14,51	12,48
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			ofertă	ofertă	oferta
	Marja de negociere	%		-10%	-10%	-10%
0	Preț obținabil la vânzare	EUR/mp		5,86	13,00	11,23
1	Drepturi de proprietate transmise		Deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise			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	
	Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0		

Evaluator autorizat
DILE 0326N
Valoarea estimată: 17219
Valoarea estimată: 17219
Valoarea estimată: 17219

	Preț ajustat	EUR/mp		5,86	13	11,23
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		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)				-30%	-30%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-4,29	-3,41
	Preț ajustat	EUR/mp		5,86	8,71	11,23
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	986,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,29	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,15	8,71	7,82
	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		6,15	8,71	7,82
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0 %		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,15	8,71	7,82
8	Utilități		toate utilitățile la limita proprietății	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		0,74	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,89	8,71	7,82
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		6,89	8,71	7,82
	Ajustare totală brută	EUR/mp		0,38	5,8	4,66
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		5,8% %	40%	37,4%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)



VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 986 mp	6793
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	33621 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani); $33621/25 = 1344,85$ lei/an Rotund=1345 lei/an la suprafata de 986 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	Nu s-a aplicat nicio ajustare
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), 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 și justificarea alegerii procedurii-este prin licitație publică(pentru terenurile libere de construcții) si prin majorarea valorii redevenței cu 10% acolo unde sunt deja executate construcții
- e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani. dar nu mai puțin de 10 ani;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de 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.52,

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= 1030 mp T36, P513 (Lot D19), Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma dreptunghiulară cu vecinătățile

- Nord-Est D21 UAT Zorleni
- Sud-Vest Strada Brandusei
- Sud-Est- Strada Orhideelor
- Nord-Vest- D20-UAT Zorleni

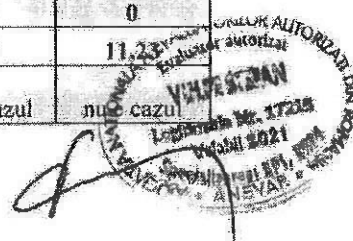
b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii:

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 fisa de evaluare utilizându-se abordarea prin comparația vanzarilor;

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

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. R. 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 (pe teren se află o construcție care împiedică licitația)			10%		
	Preț ajustat			6,45	13,00	11,23
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	Presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	13	11,23
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	13	11,23
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	13	11,23
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	13	11,23
6	Tip / Localizare / Zonare	-	Intravilan Simila / CC	Intravilan / Zorleni, construib	Intravilan / Zorleni / CC	Intravilan / Zorleni CC
	Ajustare pentru localizare (procentual)			0	-30%	-30%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-4,29	-3,71
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	10,01	8,65
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1030,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,32	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	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		6,77	10,01	8,65
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris/Asfalt	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		5 %		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0,34	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		7,11	10,01	8,65
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		0,85	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,96	10,91	7,95
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		7,96	10,91	7,95
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,45	3,6	4,53
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		22,32 %	24,8%	36,3%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,96
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1030 mp	8199
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	40576 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani: 40576 / 25 = 1623 lei/an Rotund=1623 lei/an la suprafata de 1030 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% pentru existenta unei cladiri pe teren
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare
Conditile 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), formeii 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 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 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



Studiu de oportunitate Nr.53,

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=1019 mp Strada Brandusei nr.3,Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord- Est,Strada Ghiocelor
- Sud-Vest Strada Brandusei
- Sud-Est- Bun imobil NC 74248
- Nord Vest- Bun imobil NC 70182

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:

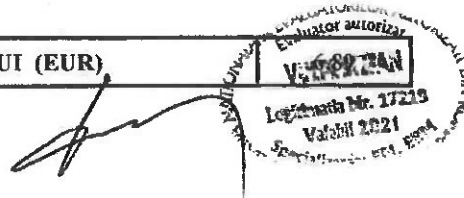
In conformitate cu LEGEA 50/1991,Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește,"astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente" dupa cum se prezinta in analiza din 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			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	
	Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0	0	

Evaluator autorizat
nu e cazul
Log. nr. 1723
Vaslui 2021

	Preț ajustat	EUR/mp		5,86	13	11,23
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		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)				-30%	-30%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-4,29	-3,41
	Preț ajustat	EUR/mp		5,86	8,71	11,23
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1019,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,29	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,15	8,71	7,82
	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		6,15	8,71	7,82
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0 %		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,15	8,71	7,82
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		0,74	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,89	8,71	7,82
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		6,89	8,71	7,82
	Ajustare totală brută	EUR/mp		0,38	5,8	4,66
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		5,8% %	40%	37,4%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)

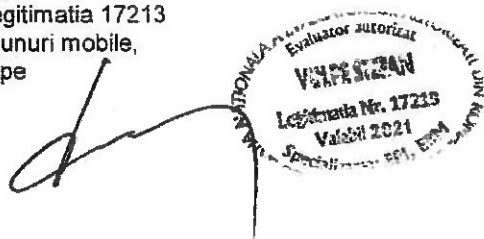


VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1019 mp	7021
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	34746 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $34746/25 = 1389,86$ lei/an Rotund=1390 lei/an la suprafata de 1019 mp	

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

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



Studiu de oportunitate Nr.54,

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= 1043 mp T36, P513 (Lot C4),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Est Strada Garofitei
- Sud-Vest Strada Brandusei
- Sud-Est- Lot C4 UAT Zorleni
- Nord-Vest- Lot C6 UAT Zorleni

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

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

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

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

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	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(pe teren se afla 2 constructii care impiedica licitatia)			15%		
	Preț ajustat			6,73	13,00	11,23
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	Presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			6,73	13	11,23
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,73	13	11,23
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		6,73	13	11,23
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		6,73	13	11,23
6	Tip / Localizare / Zonare	-	Intravilan Simila / CC	Intravilan / Zorleni, construib	Intravilan / Zorleni / CC	Intravilan / Zorleni CC
	Ajustare pentru localizare (procentual)			0	-30%	-30%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-4,29	-3,71
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	10,01	8,65
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1043,00 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		7,07	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		7,07	10,01	8,65
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0 %		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		7,07	10,01	8,65
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		7,92	10,91	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		7,92	10,91	7,95
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,07	3,6	4,53
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		13 %	24,8%	36,3%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,92
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1043 mp	8261
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	40882 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $40882 / 25 = 1635,26$ lei/an Rotund=1636 lei/an la suprafata de 1043 mp	

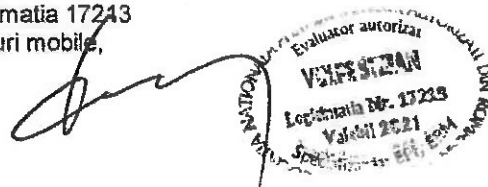
ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%
Drepturi de proprietate transmise	S-a aplicat ajustare de 15%, pentru existenta s 2 cladiri pe teren
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), 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 și justificarea alegerii procedurii-este prin licitație publica(pentru terenurile libere de constructii) si prin majorarea valorii redevenței 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 și concesionar.

Intocmit,
Expert evaluator,
Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17243
Proprietati imobiliare si bunuri mobile,
Ing.Stefan Vulpe



Studiu de oportunitate Nr.55,

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= 1019 mp T36, P513 (Lot C5),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Est Strada Garofitei
- Sud-Vest Strada Brandusei
- Sud-Est- Lot C4 UAT Zorleni
- Nord-Vest- Lot C6 UAT Zorleni

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

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

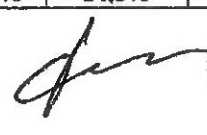
c)nivelul minim al redevenței este stabilit in continuare utilizandu-se valoarea estimata de piata raportata la durata maxima de concesiune determinate in fisa de evaluare utilizandu-se abordarea prin comparatia vanzarilor;

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

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPA R. 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(pe teren se afla o constructie care impiedica licitatia)			10%		
	Preț ajustat			6,45	13,00	11,23
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	Presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	13	11,23
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	13	11,23
4	Cheltuieli necesare imediat dupa vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

Evaluare autorizată
Nr. 17215
Data 2021

	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	13	11,23
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	13	11,23
6	Tip / Localizare / Zonare		Intravilan Simila / CC	Intravilan / Zorleni, construib	Intravilan / Zorleni / CC	Intravilan / Zorleni CC
	Ajustare pentru localizare (procentual)			0	-30%	-30%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-4,29	-3,71
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	10,01	8,65
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1030,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,32	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	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		6,77	10,01	8,65
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0 %		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,77	10,01	8,65
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		0,81	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,58	10,91	7,95
9	CMBU	mp	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
12	Preț ajustat	EUR/mp		7,58	10,91	7,95
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,07	3,6	4,53
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		16,47 %	24,8%	36,3%


 Autorizat
 Valabil 2021
 Legătura Nr. 17213
 Valabil 2021

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,58
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1019 mp	7724
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	38226 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $38226 / 25 = 1529$ lei/an Rotund=1529 lei/an la suprafata de 1019 mp	

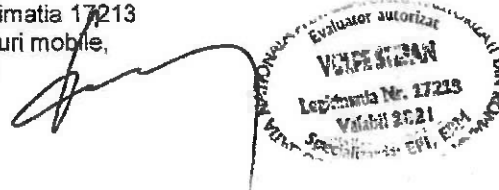
ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%
Drepturi de proprietate transmise	S-a aplicat ajustare de 10%, pentru existenta unei cladiri pe teren
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), 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 și justificarea alegerii procedurii-este prin licitație publică(pentru terenurile libere de construcții) si prin majorarea valorii redevenței cu 10% acolo unde sunt deja executate construcții

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

f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de 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.56,

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= 1014 mp T36, P513 (Lot C6),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Est Strada Garofitei
- Sud-Vest Bun imobil NC 73949
- Sud-Est- Lot C5 UAT Zorleni
- Nord-Vest- Lot C7 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 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	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(pe teren se afla o constructie care impiedica licitatia)			10%		
	Preț ajustat			6,45	13,00	11,23
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	Presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	13	11,23
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,45	13	11,23
4	Cheltuieli necesare imediat dupa vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

11,23
13,00
14,51
17,215
Validat 2021
Specimen
EPA, EPA
Valabil 2021
Nr. 17215
Valabil 2021
Specimen
EPA, EPA