

	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	1014,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,32	0,00	0,00
	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%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,58
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1014 mp	7686
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	38039 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $38039 / 25 = 1521,54$ lei/an Rotund=1522 lei/an la suprafata de 1014 mp	

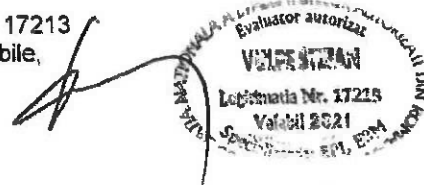
ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila 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 licitatie publica(pentru terenurile libere de constructii) si prin majorarea valorii redeventei cu 10% acolo unde sunt déjà executate constructiile

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

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

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



Studiu de oportunitate Nr.57,

care cuprinde,următoarele etape:

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

Bunul imobil care urmeaza a fi concesionata, este un teren cu S= 931 mp T36, P513 (Lot C11),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Est C18 UAT Zorleni
- Sud-Vest Strada Garofitei
- Sud-Est- Lot C10 UAT Zorleni
- Nord-Vest- Lot C12 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

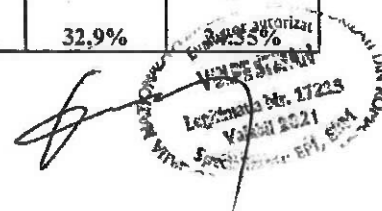
c)nivelul minim al redevenței este stabilit in continuare utilizandu-se valoarea estimata de piata raportata la durata maxima de concesiune determinate in fisa de evaluare utilizandu-se abordarea prin comparatia vanzarilor;

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 3 constructii care impiedica licitatia)			20%	20%	20%
	Preț ajustat			7,03	15,6	13,48
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	Presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			7,03	15,6	13,48
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			7,03	15,6	13,48
4	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

Evaluator autorizat
 Leg. 172/2011
 Valabil 2021

	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		7,03	15,6	13,48
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		7,03	15,6	13,48
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	-4,68	-4,04
	Preț ajustat	EUR/mp		7,03	10,92	9,44
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	931,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,35	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,38	10,92	9,44
	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		7,38	10,92	9,44
	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		7,38	10,92	9,44
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		0,89	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		8,27	10,92	9,44
9	CMBU	mp	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
12	Preț ajustat	EUR/mp		8,27	10,92	9,44
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,76	3,59	3,04
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		30 %	32,9%	



VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	8,27
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 931 mp	7699
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	38104 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $38104 / 25 = 1521,54$ lei/an Rotund=1522 lei/an la suprafata de 931 mp	

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%
Drepturi de proprietate transmise	S-a aplicat ajustare de 20 %,pentru existenta a 3 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 evaluării.
Tip / Localizare / Zonare	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan), zonarii (industrial, comercial etc.) si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare).
Mărimea terenului	Ajustarea 5%, tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada
Topografie, formă, front stradal, raport laturi	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formeii terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea de 0 % tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut
Utilități	Ajustarea de 12%, tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta.
CMBU	Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii-este prin licitatie publica(pentru terenurile libere de constructii) si prin majorarea valorii redeventei cu 10% acolo unde sunt déjà executate constructii
e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;
f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de 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.58,

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= 918 mp T36, P513 (Lot C12), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Est C19 UAT Zorleni
- Sud-Vest Strada Garofitei
- Sud-Est- Lot C11 UAT Zorleni
- Nord-Vest- Lot C13 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 studata

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 fundatie care impiedica licitatia)			2,5%	2,5%	2,5%
	Preț ajustat			6,0	13,32	11,51
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	Presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			6,0	13,32	11,51
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,0	13,32	11,51
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

[Signature]

AUTORIZAT
Director autorizat
Vaslui 2021
ANEXA 1

	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,0	13,32	11,51
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		6,0	13,32	11,51
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	-4,60	-3,45
	Preț ajustat	EUR/mp		6,0	8,72	8,06
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	918,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,30	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,30	8,72	8,06
	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		6,30	8,72	8,06
	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		6,30	8,72	8,06
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		0,76	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,06	8,72	8,06
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		7,06	8,72	8,06
	Ajustare totală brută	EUR/mp		0,55	5,80	4,42
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		8,4 %	40%	

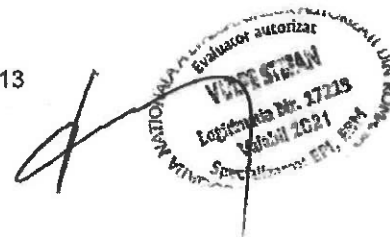


VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,06
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 918 mp	6481
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	32075 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani); $32075 / 25 = 1282,99$ lei/an Rotund=1283 lei/an la suprafata de 918 mp	

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 2.5 %,pentru existenta fundatiei 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.59,

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=1001 mp T36,P513 (lot C13),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord- Est,Lot C20 UAT Zorleni
- Sud-Vest Strada Garofitei
- Sud- Lot C12 si C19 UAT Zorleni
- Nord Vest- Lot C14 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 studata

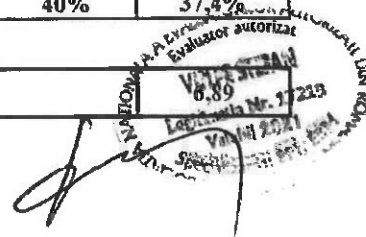
c)nivelul minim al redevenței este stabilit in continuare utilizandu-se valoarea estimata de piata raportata la durata maxima de concesiune determinate in fisa de evaluare utilizandu-se abordarea prin comparatia vanzarilor;

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	

	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	1001,00 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)

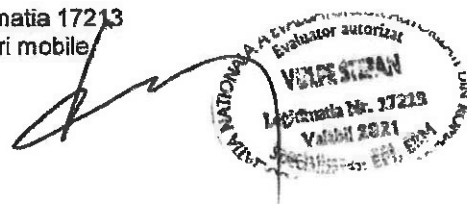


VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1001 mp	6797
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	33637 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani); 33637/25 =1345,49 lei/an Rotund=1346 lei/an la suprafata de 1001 mp	

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 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.60,

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= 975 mp T36, P513 (Lot C15),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Est Proprietate particulara
- Sud-Vest Strada Garofitei
- Sud-Est- Lot C14 UAT Zorleni
- Nord-Vest- Proprietate particulara

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. 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	
	Preț ajustat			6,45	13	
4	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	EUR/mp		0	0	0
	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	975,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,32	0,00	0,00
	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%	



 Evaluat autorizat

 36,3%

 Valoarea Nr. 17219

 Valoarea 2521

 2018-08-08

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,58
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 975 mp	7391
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	36576 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $36576 / 25 = 1463$ lei/an Rotund=1463 lei/an la suprafata de 975 mp	

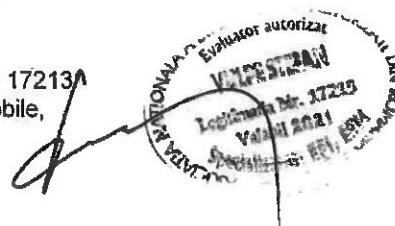
ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila 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 déjà 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 17213A
Proprietati imobiliare si bunuri mobile,
Ing.Stefan Vulpe



Studiu de oportunitate Nr.61,

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= 1007 mp T36, P513 (Lot C16), Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Est Strada Zambilei
- Sud-Vest C9 UAT Zorleni
- Sud,Sud-Est- Strada Orhideelor
- Nord-Vest- Lot C17 UAT Zorleni

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

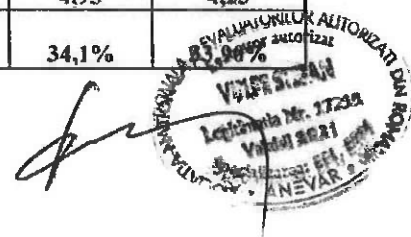
Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost utilizata pana in prezent de catre proprietarul comuna Zorleni si care trebuie utilizat in vederea obtinerii unor venituri,ajutorarea unor locuitori din comuna sau venitii din alte zone in vederea stabilirii unei resedinte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

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 2 fundatii care impiedica licitatia)			5%	5%	5%
	Preț ajustat			6,15	13,65	11,79
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	Presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			6,15	13,65	11,79
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,15	13,65	11,79
4	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		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		6,15	13,65	11,79
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		6,15	13,65	11,79
6	Tip / Localizare / Zonare	-	Intravilan Simila / CC	Intravilan / Zorleni, construib	Intravilan / Zorleni / CC	Intravilan / Zorleni CC
	Ajustare pentru localizare (procentual)			0	-30%	-30%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-4,10	-3,54
	Preț ajustat	EUR/mp		6,15	9,56	8,25
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1007,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0%	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,31	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,46	9,56	8,25
	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		6,46	9,56	8,25
	7.c. Acces (tip de drum)		Pietris/Asfalt	pietris	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		5 %		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0,32	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,78	9,56	8,25
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		7,59	9,56	8,25
9	CMBU	mp	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
12	Preț ajustat	EUR/mp		7,59	9,56	8,25
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,08	4,95	4,23
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		16,65%	34,1%	



VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,59
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1007 mp	7643
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	37826 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani ; $37826 / 25 = 1513,03$ lei/an Rotund=1513 lei/an la suprafata de 1007 mp	

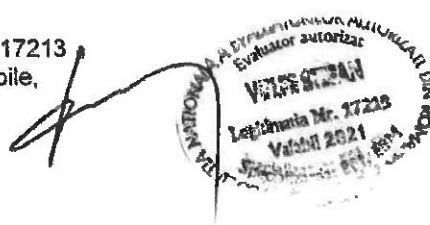
ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%
Drepturi de proprietate transmise	S-a aplicat ajustare de 5 %,pentru existenta a 2 fundatii de 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 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 licitație 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 și concesionar.

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



Studiu de oportunitate Nr.62,

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= 1042 mp T36, P513 (Lot C18),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Est Strada Zambilei
- Sud-Vest C11 UAT Zorleni
- Sud-Est-Nord Lot C17 UAT Zorleni
- Nord-Vest- C19 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%	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 dupa vanzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

Legitimare Nr. 17213
Valabil 2021
Evaluare autorizată

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,58
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1042 mp	7898
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	39089 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $39089 / 25 = 1563,56$ lei/an Rotund=1564 lei/an la suprafata de 1042 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 licitatie publica(pentru terenurile libere de constructii) si prin majorarea valorii redeventei cu 10% acolo unde sunt déjà executate constructiile
e) durata estimată a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai puțin de 10 ani;
f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de 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.63,

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= 1094 mp T36, P513 (Lot C19),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Est Strada Zambilei
- Sud-Vest C12 si C13 UAT Zorleni
- Sud-Est-Nord Lot C18 UAT Zorleni
- Nord-Vest- Lot C20 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 studata

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%	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)			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	1094,00 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	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		7,58	10,91	8,65
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,07	3,6	3,83
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		16,47 %	24,8%	30,07%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,58
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1094 mp	8293
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	41040 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani ;41040 /25 =1641,59 lei/an Rotund=1642 lei/an la suprafata de 1094 mp	

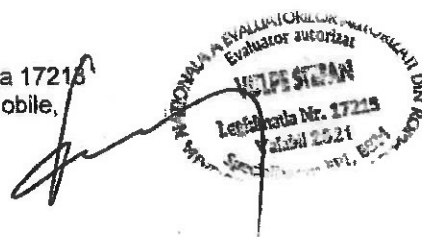
ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila 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 concesionare sunt stabilite de comun acord între concedent și concesionar.

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



Studiu de oportunitate Nr.64,

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=994 mp T36,P513 (lot C21),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord- Est,Strada Zambilei
- Sud-Vest C14 UAT Zorleni
- Sud-Est Lot C20 UAT Zorleni
- Nord Vest- Proprietate privata

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	

	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	994,00 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 994 mp	6849
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	33896 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani- $33896/25 = 1355,82$ lei/an Rotund=1356 lei/an la suprafata de 994 mp	

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%
Drepturi de proprietate transmise	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.65,

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= 987 mp T36, P513 (Lot D1),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Est D10 UAT Zorleni
- Sud-Vest Strada Zambilei
- Sud-Est-Nord Strada Orhideelor
- Nord-Vest- Lot D2 UAT Zorleni

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

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o tarla(T36), care nu a fost 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 studata

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. 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%	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 dupa vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

Valeriu Stănescu

 Evaluat autorizat

 Nr. 17215

 Valabil 2021

 NEVAR

	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)			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	987,00 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)	%		10 %		
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		7,45	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		0,89	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		8,34	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		8,34	10,91	8,65
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,83	3,6	3,83
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		28,11 %	24,8 %	30,7 %

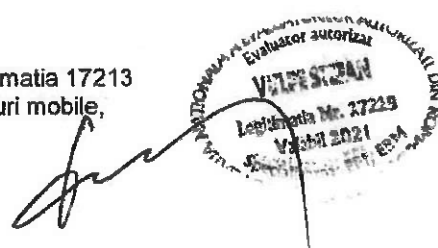


VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	8,34
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 987 mp	8232
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	40738 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani ;40738 /25 =1629,52 lei/an Rotund=1630 lei/an la suprafata de 987 mp	

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 10 % tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut
Utilități	Ajustarea de 12%, tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta.
CMBU	Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii-este prin licitație publică(pentru terenurile libere de construcții) si prin majorarea valorii redevenței cu 10% acolo unde sunt déjà 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.66,

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= 1026 mp T36, P513 (Lot D4),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Est D13-UAT Zorleni
- Sud-Vest Strada Zambilei
- Sud-Est-Nord Lot D3,UAT Zorleni
- Nord-Vest- Lot D5, 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	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 împiedica licitatia)			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 dupa vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	12,35

Legatatura Nr. 37213
Moldova 2021
Evaluator autorizat
Vasile BAZAN

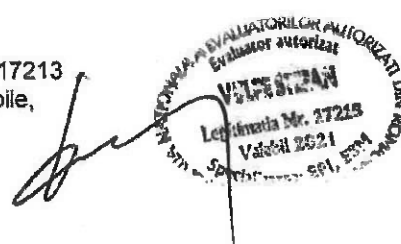
	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	14,3	12,35
5	Condițiile pieței		data evaluarii	similare	similare	similare
	Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)	%		0%	0%	0%
	Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		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)			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	1026,00 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	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		7,58	10,91	8,65
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,07	3,6	3,83
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		16,47 %	24,8%	30,7%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,58
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1026 mp	7777
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	38489 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani ; $38489/25 = 1539,55$ lei/an Rotund=1540 lei/an la suprafata de 1026 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 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.67,

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= 1034 mp T36, P513 (Lot D6),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Est D15-UAT Zorleni
- Sud-Vest Strada Zambilei
- Sud-Est-Nord Lot D5,UAT Zorleni
- Nord-Vest- Lot D7, 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	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%	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 dupa vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,58
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1034 mp	7838
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	38789 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani; $38789/25 = 1551,55$ lei/an Rotund=1552 lei/an la suprafata de 1034 mp	

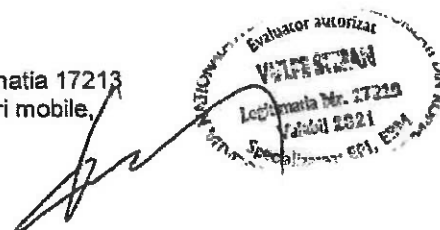
ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila 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) 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.68,

care cuprinde,următoarele etape:

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

Bunul imobil care urmeaza a fi concesionata, este un teren cu S= 998 mp T36, P513 (Lot D7),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Est D16-UAT Zorleni
- Sud-Vest Strada Zambilei
- Sud-Est-Nord Lot D6,UAT Zorleni
- Nord-Vest- Lot D8, 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 studata

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%	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	

Municipality of Zorleni, Vaslui County
 Date: 12.07.2021
 Signed: [Signature]
 Stamp: [Official Stamp]

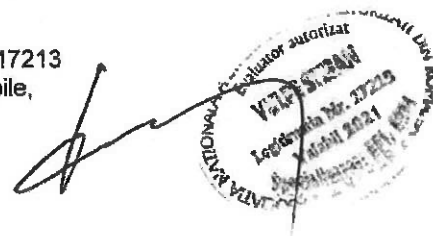
	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,45	14,3	12,35
5	Condițiile pieței		data evaluării	similare	similare	similare
	Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)	%		0%	0%	0%
	Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		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)			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	998,00 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	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		7,58	10,91	8,65
	Ajustare totală brută	EUR/mp		1,07	3,6	3,83
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		16,47 %	24,8%	30,4%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,58
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 998 mp	7565
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	37438 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani ; $37438/25 = 1497,54$ lei/an Rotund=1498 lei/an la suprafata de 998 mp	

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%
Drepturi de proprietate transmise	S-a aplicat ajustare de 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 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.69,

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 D4 UAT Zorleni
- Sud-Est Lot D12 UAT Zorleni
- Nord Vest- 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 veniti din alte zone in vederea stabilirii unei resedinte precum si imbunatatirea conditiilor de protectia mediului in zona studata

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	nu e cazul
	Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0	0	0

VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 986 mp	6794
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), 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 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.70,

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=689 mp T36,P513 (lot D18),Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma trapezoidala cu vecinatatile

- Nord- Est,Strada Brandusei
- Sud-Vest D9 UAT Zorleni
- Sud-Est Lot D17 UAT Zorleni
- Nord Vest- Strada Ghiocelor

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 studiată

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	nu e cazul
	Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0	0	0

	Preț ajustat	EUR/mp		5,86	13	11,23
5	Condițiile pieței		data evaluării	similare	similare	similare
	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	689,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0,00	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,29	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,27	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)	5,89
------------------------------------	------

Evaluat autorizat
 Nr. 126/2021
 Data 2021
 10/10/2021

VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 689 mp	4747
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	23494 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani ; $23494/25 = 939,76$ lei/an Rotund=940 lei/an la suprafata de 689 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.71,

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=1024 mp Strada Panselutei nr.1, Simila comuna Zorleni Județul Vaslui, de forma trapezoidală cu vecinătățile

- Nord- Est, Proprietate privat NC72848
- Sud-Vest Strada Panselutei
- Sud-Est Domeniul privat UAT Zorleni
- Nord Vest- Strada Garofitei

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

Bunul imobil este un teren care face parte dintr-o țară, 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 întrucât pe acest teren există un container cu fundație din beton			5%	5%	5%
	Preț ajustat			6,15	13,65	11,79
2	Condiții de finanțare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	Presupus cash
	Ajustare pentru condiții de finanțare			0	0	0
	Preț ajustat			6,15	13,65	11,79
3	Condiții de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru condiții de vânzare			0	0	0
	Preț ajustat			6,15	13,65	11,79
4	Cheltuieli necesare imediat după vânzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul

	Cheltuieli necesare imediat după vânzare	EUR/mp		0	0	0
	Preț ajustat	EUR/mp		6,15	13,65	11,79
5	Condițiile 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		6,15	13,65	11,79
6	Tip / Localizare / Zonare		Intravilan Simila / CC	Intravilan / Zorleni, construib	Intravilan / Zorleni / CC	Intravilan / Zorleni CC
	Ajustare pentru localizare (procentual)				-30%	-30%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0	-4,1	-3,36
	Preț ajustat	EUR/mp		6,15	9,55	8,43
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Mărimea terenului	mp	1024,00 mp	2352,00	813,00	1000,00
	Ajustare pentru mărime (procentual)	%		5%	0,00	0%
	Ajustare pentru mărime (valoric)	EUR/mp		0,29	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,15	9,55	8,43
	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	9,55	8,43
	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	9,55	8,43
8	Utilități		toate utilitățile la limita proprietății	Mai slab	similar	similar
	Ajustare pentru utilități (procentual 3 % canalizare și gaze naturale)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0,49	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		6,64	9,55	8,43
9	CMBU	mp	Curți construcții	Curți construcții	Curți construcții	Curți construcții
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
12	Preț ajustat	EUR/mp		6,64	9,55	8,43
	Ajustare totală brută	EUR/mp		0,13	4,96	4,66
	Ajustare tot. brută (% preț vânzare)	%		2%	34,18%	

ANULM - Agenția Națională de Management al Terenului și Planificarea Urbană

 Localitatea nr. 12345

 Valoarea nr. 12345

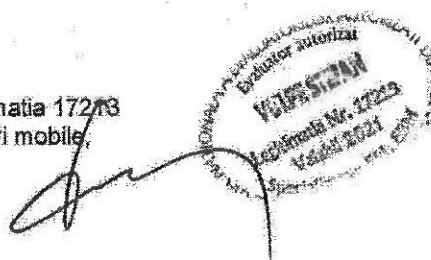
 Data 12.12.2021

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	6,64
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1024 mp	6799
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4.9490 lei) (LEI)	33650 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani ; $33650/25 = 1346$ lei/an Rotund=1346 lei/an la suprafata de 1024 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 o ajustare de 5% pentru existenta unui container cu fundatie din beton.
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
Utilitati	Ajustarea de 8 %, tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta.
CMBU	Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului

- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune 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 17273
Proprietati imobiliare si bunuri mobile,
Ing.Stefan Vulpe



Studiu de oportunitate Nr.72,

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= 979 mp Strada Panselutei nr.3,Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma dreptunghiulara cu vecinatatile

- Nord-Est Proprietate privata NC 72848
- Sud-Vest Panselutei
- Sud-Est- Bun imobil NC 70493
- Nord-Vest- Domeniul privat 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, 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 o constructie care impiedica licitatia)			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 dupa 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)			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	979,00 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 8% pentru canalizare și gaze naturale)	%		8,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru utilități (valoric)	EUR/mp		0,54	0,00	0,00
	Preț ajustat	EUR/mp		7,31	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		7,31	10,91	8,65
	Ajustare totală brută	EUR/mp		0,8	3,6	2,83
	Ajustare tot.brută (% preț vânzare)	%		12,3 %	24,8%	24,8%

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,31
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 979 mp	7156
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI(1 euro=4,9490 lei) (LEI)	35415 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani ; $35415/25 = 1416,6$ lei/an Rotund=1417 lei/an la suprafata de 979 mp	

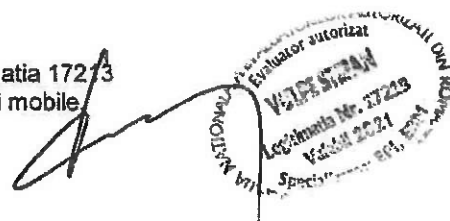
ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila 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 8 %, tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta.
CMBU	Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii-este prin licitatie publica(pentru terenurile libere de constructii) si prin majorarea valorii 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 concesiune sunt stabilite de comun acord între concedent si concesionar.

Intocmit,
Expert evaluator,
Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17273
Proprietati imobiliare si bunuri mobile
Ing. Stefan Vulpe



Studiu de oportunitate Nr.73,

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= 1148 mp Strada Bujorilor nr.2,Simila comuna Zorleni Judetul Vaslui, de forma trapezoidala cu vecinatatile

- Nord-Est Domeniu privat UAT Zorleni
- Sud-Vest Domeniul public UAT Zorleni
- Sud-Est- Strada Bujorilor
- Nord-Vest- Canal

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, 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	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%	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 dupa vanzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)	7,04
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR) x 1148 mp	8082
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (1 euro=4,9490 lei) (LEI)	39997 lei:
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI Recuperare in maximum 25 ani); $39997/25 = 1599,90 \text{ lei/an}$ Rotund=1600 lei/an la suprafata de 1148 mp	

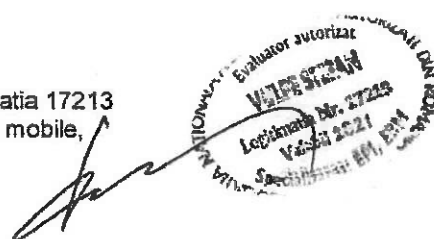
ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru tranzactii nu am aplicat ajustare. Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este de 10%
Drepturi de proprietate transmise	S-a aplicat ajustare de 10%, 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 4 %, tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta.
CMBU	Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului

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

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

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

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



ANEXA Nr.2
La HCL Zorleni
Nr. 42/ 16.06.2022

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE (model)



Cap.I Părțile contractante

1. **COMUNA ZORLENI**, cu sediul în satul Zorleni, str.Regina Maria nr.33, Județul Vaslui, CIF 3552107, tel./fax 0235/425000, e-mail: primarie@zorleni.ro, reprezentată legal prin primar **Hultoană Paula-Denisane**, în calitate de **PROPRIETAR ÎN INDIVIZIUNE**, constituitor al dreptului de superficie și

2., persoană fizică în calitate de **SUPERFICIARĂ**, beneficiar al dreptului de superficie, am convenit încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de superficie, în următoarele condiții:

COMUNA ZORLENI, persoană juridică, în calitate de proprietar, bun propriu, constitui pentru suma delei/an , pe o durată de 25 (douăzecișicinci) de ani, începând cu data semnării prezentului înscris, respectiv pentru perioada :, un drept de superficie asupra imobilului - teren, amplasat în tarlăua, parcela....., lot....., în suprafață de.....m.p., imobil situat în intravilanul Satului Simila, Comuna Zorleni, Județul Vaslui, având următoarele vecinătăți: la nord, la sud –, la est –, iar la vest –, așa cum se prezintă în planul de amplasament anexă la prezentul contract, imobil proprietatea persoanei juridice, respectiv **COMUNA ZORLENI**, în favoarea **SUPERFICIAREI**,**persoană fizică**.

Dreptul de superficie se constituie în scopul edificării unor construcții cu destinația de locuință, cu anexe necesare pentru realizarea instalațiilor tehnice (apă, canal, gaz, energie electrică etc.), parcare și realizarea de spații verzi și alei, construcții și amenajări ce vor fi edificate pe terenul mai sus menționat, prin care superficiara,**persoană fizică**, dobândește dreptul de a exercita posesia și folosința, precum și dreptul de a dispune de substanța lui în limitele impuse de necesitatea realizării construcțiilor și amenajărilor de mai sus, prin proiectarea, edificarea, exploatarea și întreținerea noilor construcții cât și a căilor de acces de la drumurile publice, drumurile de exploatare și împrejurimilor și îngrădirilor necesare, putând face plantații, săpături, amenajări, irigații, etc.

COMUNA ZORLENI, **persoană juridică**, declar pe propria mea răspundere că imobilul – teren - ce face obiectul prezentului contract, face parte din domeniul privat al comunei Zorleni, nu este grevat de sarcini sau servituți și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, așa și nu are datorii către stat așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice numărul eliberat la data de, de Primăria Comunei Zorleni, Județul Vaslui.

COMUNA ZORLENI, **persoană juridică**, declar pe propria mea răspundere că sunt proprietar asupra terenului ce face obiectul prezentului contract de constituire a dreptului de superficie, terenul este în circuitul civil, nu a mai fost vândut, donat sau ipotecat vreunei persoane fizice sau juridice, nu am procedat la întocmirea vreunui contract de intermediere cu persoane fizice sau agenții imobiliare, la data întocmirii prezentului contract, garantez pe superficiar, de orice evicțiune totală sau parțială ce se va ivi, cât și împotriva oricăror vicii ascunse, conform Codului Civil.

COMUNA ZORLENI, **persoană juridică**, în calitate de proprietar, declarăm că înțelegem să constituim dreptul de superficie asupra terenului mai sus menționat pentru a i se elibera superficiarei,**persoană fizică**, actele/documentele necesare având libertatea de a efectua construcții în limite legale, având obligația de a obține în decurs de maxim 24 luni, de la data încheierii prezentului contract, Certificat de Urbanism, Autorizație de Construire, Proces verbal de recepție a lucrărilor pentru construcții, de la Primăria competentă sau orice act

necesar pentru intrarea în legalitate și respectarea legislației în vigoare privind autorizarea lucrărilor de construire și disciplina în construcții.

COMUNA ZORLENI, persoană juridică, declar totodată că sunt de acord ca persoana fizică, în calitate sa de superficiară, să încheie contracte de racordare la sistemul de distribuție a energiei electrice, cât și la sistemul de distribuție a gazelor naturale, contracte de prestări servicii (apă, canalizare, telefonie, internet etc.) cu furnizorii de utilități, pe chefulala și în numele superficiarei.

Noi, părțile contractante, în nume propriu, cât și prin reprezentantul legal, declarăm pe proprie răspundere sub sancțiunea legii penale române, privind falsul în declarații, că am luat cunoștință de prevederile art. 695 privind întinderea și exercitarea dreptului de superficie, art. 696 privind acțiunea confesorie de superficie și art. 697 privind evaluarea prestației superficiarei din Codul Civil și convenim asupra următoarelor clauze contractuale:

- superficies se constituie pe o durată de 25 de ani, pentru teren, începând cu data încheierii contractului (respectiv data încheierii procesului verbal de predare primire al terenului), perioadă necesară recuperării valorii terenului, cu posibilitatea de prelungire a contractului, cu acordul părților, pe perioada existenței locuințelor.
- superficies se constituie pentru suma delei/an, la data încheierii contractului, pentru lotul nr....., în suprafață de, pe o perioadă de 25 de ani;
- valoarea superficiei se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație), pe perioada derulării contractului, iar aceasta nu va fi mai mică decât valoarea stabilită prin Raportul de evaluare ce a stat la baza întocmirii prezentului contract ;
- după recuperarea valorii terenului (25 ani), pe durata existenței locuinței, superficiara va achita taxe și impozite pentru teren și construcții, conform legislației în vigoare la acea dată ;
- titularul dreptului de superficie poate dispune în mod liber de dreptul său ;
- cât timp construcțiile există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor ;
- acțiunea confesorie de superficie poate fi intentată împotriva oricărei persoane care împiedică exercitarea dreptului, chiar și a proprietarilor terenului;

Totodată, COMUNA ZORLENI, persoană juridică, în calitate de proprietar șipersoana fizică, în calitate de superficiară, declarăm în nume propriu cât și prin reprezentantul în numele și pentru aceasta, pe proprie răspundere sub sancțiunea legii penale române, privind falsul în declarații, că am luat cunoștință despre prevederile art. 698, din Codul Civil, privind cazurile de stingere a superficiei, prevederile art. 699, din Codul Civil, privind efectele încetării superficiei prin expirarea termenului, prevederile art. 700 din Codul Civil, privind efectele încetării superficiei prin consolidare și art. 701 din Codul Civil, privind efectele încetării superficiei prin pieirea construcției și convenim asupra următoarelor clauze contractuale:

- dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, pentru una dintre următoarele cauze: a) la expirarea termenului; b) prin consolidare, dacă terenul și construcțiile devin proprietatea aceleiași persoane; c) prin pieirea construcțiilor, dacă există stipulație expresă în acest sens; d) în alte cazuri prevăzute de lege;

- la expirarea termenului de constituire a dreptului de superficie asupra terenului mai sus arătat cu excepția vreunei convenții contrare, proprietarii terenului dobândesc dreptul de proprietate asupra construcțiilor edificate de superficiară prin accesiune, cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acestuia de la data expirării termenului;

- la expirarea termenului de constituire a dreptului de superficie asupra terenului mai sus arătat, cu excepția vreunei convenții contrare, dezmembărările consimțite de superficiară se sting în momentul încetării dreptului de superficie. Ipotecile care grevează dreptul de superficie se strămută de drept asupra sumei primite de la proprietarii terenului în cazul prevăzut la art. 699 alin (1), se extind de drept asupra terenului, iar în cazul prevăzut la art. 699 alin. (2) sau se strămută de drept asupra materialelor în cazul prevăzut la art. 699 alin (2) din Codul Civil ;

- ipotecile constituite cu privire la teren pe durata existenței superficiei nu se extind cu privire la întregul imobil în momentul încetării dreptului de suprafață în cazul prevăzut la art. 699 alin. (1). Ele se strămută de drept asupra sumei de bani primite de proprietarul terenului în cazul prevăzut la art. 699 alin. (2) sau se extind de drept cu privire la întregul teren în cazul prevăzut la art. 699 alin. (2) din Codul Civil.

- în cazul în care dreptul de suprafață s-a stins prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele consimțite de suprafațiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficiei;

- ipotecile născute pe durata existenței superficiei se mențin fiecare în funcție de obiectul asupra căruia s-a constituit;

- în cazul stingerii dreptului de suprafață prin pierrea construcțiilor, drepturile reale care grevează dreptul de suprafață se sting, dacă legea nu prevede altfel;

- ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de suprafață se mențin asupra dreptului de proprietate reîntregit.

PERSOANA FIZICĂ....., a decis întocmirea unui contract de suprafață, cu următoarele clauze contractuale :

- suprafața se constituie pe o durată de 25 de ani, pentru teren, începând cu data încheierii contractului (respectiv data încheierii procesului verbal de predare primire al terenului), perioadă necesară recuperării valorii terenului, cu posibilitatea de prelungire a contractului, cu acordul părților, pe perioada existenței locuințelor.
- suprafața se constituie pentru suma delei/an, la data încheierii contractului, pentru lotul nr....., în suprafață de, pe o perioadă de 25 de ani;
- valoarea superficiei se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicele de inflație), pe perioada derulării contractului, iar aceasta nu va fi mai mică decât valoarea stabilită prin Raportul de evaluare ce a stat la baza întocmirii prezentului contract ;
- după recuperarea valorii terenului (25 ani), pe durata existenței locuinței, suprafațiarul va achita taxe și impozite pentru teren și construcții, conform legislației în vigoare la acea dată ;
- titularul dreptului de suprafață poate dispune în mod liber de dreptul său ;
- cât timp construcțiile există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor ;
- acțiunea confesorie de suprafață poate fi intentată împotriva oricărei persoane care împiedică exercitarea dreptului, chiar și a proprietarilor terenului;

pentru imobilul – teren, proprietatea persoanei juridice COMUNA ZORLENI, situat în intravilanul Satului Simila, str.....nr.....Comuna Zorleni, Județul Vaslui tarlaua, parcela....., lot....., în suprafață de.....m.p., în scopul edificării unor construcții cu destinația de locuință, cu anexele necesare pentru realizarea instalațiilor tehnice (apă, canal, gaz, energie electrică etc.), parcare și realizarea de spații verzi și alei, construcții și amenajări ce vor fi edificate pe terenul mai sus menționat, prin care suprafațiarul,persoană fizică, dobândește dreptul de a exercita posesia și folosința, precum și dreptul de a dispune de substanța lui în limitele impuse de necesitatea realizării construcțiilor și amenajărilor de mai sus, prin proiectarea, edificarea, exploatarea și întreținerea noilor construcții cât și a căilor de acces de la drumurile publice, drumurile de exploatare și împrejurimilor și îngrădirilor necesare, putând face plantații, săpături, amenajări, irigații, etc.

Noi, părțile contractante, în nume propriu, cât și prin reprezentantul legal al persoanei juridice, solicităm înscrierea dreptului de suprafață pe o durată de 25 (douăzeci și cinci) de ani, începând cu data semnării prezentului înscris, respectiv pentru perioada

Impozitul privind transferul dezmembrământului dreptului de proprietate imobiliară din patrimoniul personal aflat în sarcina proprietarului este SCUTIT, conform modificărilor aduse articolului 111, alineatul 1, din Codul Fiscal, prin OUG 3/2017 pentru modificarea și completarea Legii numărul 227/2015 privind Codul Fiscal. -----

Onorariul este suportat de superficiara persoana fizică.....

Noi, părțile contractante, în nume propriu, cât și prin reprezentantul legal declarăm că am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, referitoare la obligația notarului public de a cere din oficiu înscrierea actului în cartea funciară, de prevederile Codului Civil incidente în materie, cunoaștem consecințele ce decurg din încălcarea acestor prevederi legale, ne asumăm răspunderea acestor consecințe, declarăm că situația de fapt și de drept pe care se întemeiază constituirea dreptului de superficie este cea rezultată din actele prezentate notarului public, noi fiind singurii responsabili de eventualele neconcordanțe între acestea și realitate.

Noi, părțile contractante, în nume propriu, cât și prin reprezentantul legal declarăm că ni s-a adus la cunoștință faptul că datele personale pe care consimțim să le punem la dispoziția notarului public, nu sunt folosite în alt scop decât pentru întocmirea prezentului act și pentru îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

Noi, părțile contractante, în nume propriu, cât și prin reprezentant, mandatăm Biroul Notarial, să îndeplinească în numele nostru – persoană fizică, cât și în numele și pentru .U.A.T comuna Zorleni, ce este reprezentată la semnarea prezentului act de către primarul comunei, toate formalitățile prevăzute de lege pentru înscrierea prezentului contract de constituire a dreptului de superficie în Cartea Funciară. -----

Noi, părțile contractante, în nume propriu, cât și prin reprezentantul legal, declarăm că persoana juridică pentru care semnăm prezentul contract este în funcțiune și totodată declarăm că eu, ca persoană fizică am capacitate deplină de exercițiu și nu am fost declarată incapabil, că procedăm la încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de superficie prin negocierea condițiilor, punându-ne de acord asupra elementelor esențiale ale contractului, am citit prezentul contract, l-am înțeles pe deplin urmare a lămuririlor date de notarul public din oficiu și la solicitarea noastră suntem de acord și consimțim la autentificarea lui, acesta exprimând voința noastră liberă și neviciată.

Noi, părțile contractante, în nume propriu, cât și prin reprezentantul legal, declarăm că am fost informați cu privire la dispozițiile legale pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și liberă circulație a acestor date, caracterul obligatoriu/facultativ (după caz) al furnizării datelor personale; existența dreptului la acces, de intervenție asupra datelor și de opoziție, precum și condițiile în care pot exercita aceste drepturi.

În acest sens ne exprimăm acordul liber și în cunoștință de cauză cu privire la compararea/prelucrarea/arhivarea datelor cu caracter personal, în vederea autentificării actului solicitat. -----

Tehnoredactat la cererea expresă a părților și autentificat la Biroul Notarial

