

# RAPORT DE EVALUARE



EC.MIHAI GHEORGHE:

- evaluator ANEVAR

OCTOMBRIE 2017

# RAPORT DE EVALUARE

## Capitolul I - INTRODUCERE

### *Paragraful 1 - Identificarea proprietarului*

**Proprietar:** Municipiului Husi - Unitate Administrativ Teritoriala, cu sediul in Municipiul Husi, str.1 Decembrie, nr.9, Judetul Vaslui, reprezentata prin ing.Ioan Clupilan - primar si jr.Monica Dumitrascu - secretar, in calitate de administrator al fondului imobiliar.

**Proprietate imobiliara:** Teren curti-constructii in suprafata de 18,00 mp situat in intravilanul Municipiul Husi, str.Alexandru Giugaru, Nr.FN, langa cladirea internat a Colegiului "Dimitrie Cantemir", Judetul Vaslui, proprietatea Municipiului Husi - Unitate Administrativ Teritoriala (U.A.T.).

### *Paragraful 2 - Identificarea si declaratia evaluatorului*

**Evaluator:** ec.MIHAI GHEORGHE, domiciliat in mun.Husi, str.Anton Sirbu, nr.40, jud.Vaslui, membru titular ANEVAR cu Legitimatia nr.17619/2017, inscris la Birou Local de Expertize Tehnice si Contabile Vaslui.

**Declaratie :** Evaluatorul este neutru si isi asuma intreaga responsabilitate a lucrarii de evaluare prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare stabilite de standardele de evaluare ANEVAR, recomandarilor si materialul bibliografic de specialitate.

### *Paragraful 3 - Obiectul, Scopul si Utilizarea evaluarii*

#### **Obiectul evaluarii:**

Teren intravilan curti-constructii, situat in mun.Husi, str.Alexandru Giugaru, F.N., langa cladirea internat a Colegiului "Dimitrie Cantemir", Judetul Vaslui, proprietatea Municipiului Husi.

#### **Scopul evaluarii:**

Stabilirea valorii de piată a terenului intravilan- proprietatea Municipiului Husi, la data de 18 Octombrie 2017, in vederea vnzarii catre Chirias - BOLBOCEANU LUMINITA, conform Contract de inchiriere nr.10667/24.04.2015, chiriasul are drept de preemtiune la cumpararea terenului.

Estimarea unei valori adecvate pentru proprietatea imobiliara mentionate mai sus, in scopul unei viitoare tranzactionari, intr-un cadru mediatizat si dirijat.

Tipul de valoare adecvata conform scopului evaluarii este "valoarea de piata".



### **Utilizarea evaluarii:**

Evaluarea finalizata in prezentul Raport de evaluare este utilizata exclusiv pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mai sus mentionata, valoare necesara clientului pentru o posibila tranzactionare(cumparare).

Utilizatorul prezentului Raport de evaluare este proprietarul, respectiv Primaria Municipiului Husi, in calitate de Vanzator.

Evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate pentru orice alta utilizare a concluziilor prezentului Raport de evaluare.

### **Paragraful 4 – Definirea valorii**

Valoarea de piata a fost estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare a terenurilor intravilane concesionate, fara constructii.

Evaluarea s-a efectuat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – 2017 si a legislatiei privind vanzarea terenurilor intravilane din proprietatea privata a unitatilor administrativ teritoriale locale, conform cu Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, modificata si completata, Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata in anul 2004, si Legea nr.215/2001, privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Definitia valorii de piata:** *“Valoare de piata este marimea estimata pe care o proprietate ar fi schimbata la data evaluarii, intre un vanzator hotarat si un cumparator hotarat intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”*

Principiile de evaluare pe care se bazează metodele alese în urma analizei proprietatii de evaluat și a pieței sale specifice sunt:

- principiul cererii și ofertei care susține că prețul proprietății variază direct, dar nu neaparat proporțional atât cu cererea cât și cu oferta;
- principiul substituției care aplicat metodei comparațiilor directe arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil;
- principiul echilibrului conform căruia relația între teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru pentru ca o proprietate să reflecte valoarea de piață reală;
- conceptul de cea mai bună utilizare, care se bazează pe modul în care cumpărătorii și vânzătorii își fixează prețurile pentru proprietăți, bazate pe concluziile lor legate de cea mai profitabilă folosire a zonei sau a proprietății dintre utilizările legal permise și fizic posibile;
- principiul anticipației care încubă perceperea valorii ca fiind creată de perspectiva unor beneficii viitoare.

### **Paragraful 5 – Modul de exprimare a valorii**

Valoarea este raportata in LEI, in conditiile unei plati integrale in numerar sau virament bancar.



## **Paragraful 6 - Drepturile de proprietate evaluate**

In conditiile unei tranzactii cu proprietatea evaluata, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate detinute de actualul proprietar. In consecinta, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturi depline.

Imobilul - Teren intravilan in suprafata de 18,00 mp face parte din domeniul privat al Municipiului Husi, conform:

- Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate, Scara 1:200;
- Plan de incadrare in zona, Scara 1:500.

Deci, la data evaluarii, Municipiul Husi detine dreptul de proprietate dobandit prin lege pentru Imobil - Teren curti-constructii cu suprafata de 18,00 mp, nefiind grevata de sarcini, conform celor declarate de proprietar si actelor de proprietate existente, conform Hotararii CL Husi nr.185/31.07.2017, Anexa 3, poz.148.

Mentionam ca, chiriasul este un cumparator special(SEV 101), pentru care imobilul are o valoare speciala, datorita avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia si care nu ar fi disponibile altor cumparatori de pe piata.

De asemenea, Chiriasul - BOLBOCEANU LUMINITA din Mun. Husi , are asupra Imobilului un drept subordonat, care confera dreptul exclusiv de folosinta, pentru o anumita perioada de timp, conform clauzelor din Contractul de Inchiriere nr.10667/24.04.2015.

## **Paragraful 7 - Ipoteze si conditii limitative**

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze si conditii limitative:

### **Ipoteze limitative:**

- metoda de evaluare a fost selectata la cererea stricta a proprietarului, cu respectarea legislatiei in vigoare pentru acest tip de imobile;
- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarul lucrarii, acestea au fost presupuse a fi autentice, evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlului de proprietate. Titlul de proprietate este considerat valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- evaluatorul nu are cunostinta de eventualele litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- proprietatea este evaluata ca fiind libera de sarcini, deoarece nu s-a specificat altfel;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea evaluata este in deplina concordanta cu reglementarile in vigoare privind mediul inconjurator, de asemenea, proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice si are toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritati;
- suprafetele luate in calcul corespund schitelor si documentelor puse la dispozitie de proprietar;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolul ui, ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare;
- informatiile, estimarile si opiniile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere si nu isi asuma responsabilitate in privinta acuratetei;



- se considera ca utilizarea terenului in cauza corespunde cu granitele descrise si nu exista alte servituti in afara celor descrise in raport;
- determinarea pretului de vanzare din acest Raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;

**Conditii limitative:**

- destinatia si scopul prezentului Raport de evaluare are caracter confidential, utilizarea lui fiind permisa numai clientului si beneficiarului;
- in conformitate cu reglementarile Asociatiei ANEVAR, nu este permisa folosirea Raportului de evaluare, in intregime sau partial, de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil, a acordului scris al clientului si al evaluatorului;
- previziunile sau estimarile continute in prezentul raport isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.

**Evaluatorul certifica in cunostinta de cauza ca:**

- afirmatiile sustinute in acest raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitative numai la ipotezele si conditiile mentionate;
- nu are niciun interes actual sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in proprietatea ce face obiectul acestui Raport de evaluare;
- inspectia proprietatii s-a facut efectiv la data mentionata in raport;
- valorile estimate reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului si sunt valabile la data prezentului raport si intrun interval de timp limitat.

**Paragraful 8 - Certificarea evaluatorului**

- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2017.
- Analizele si concluziile sunt limitative numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
- Evaluatorul nu a avut si nu are niciun interes pentru proprietate evaluata, deasemenea nu are conflicte de interese cu clientul;
- Onorariul evaluatorului nu este conditionat de niciun aspect al raportului;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala;
- Evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii;
- Nicio persoana nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea Raportului;

**Paragraful 9 - Documentatia si legislatia pentru expertiza**

Materialul documentar care a stat la baza efectuarii expertizei :

- Contract de Inchiriere(Teren) nr.10667 din 24.04.2015;
- Plan de situatie a bunului imobil, la scara 1:500;
- Plan de incadrare in zona, la scara 1:1000
- HCL Husi nr.185/31.07.2017, Aneca 3, Poz.148;
- Autorizatie de construire nr.103/16.06.2010
- Fotografii realizate cu ocazia inspectiei;
- Sursele de informatii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare:



- Informații privind istoricul proprietății;
- Publicații de specialitate;
- Agenții imobiliare;
- Baza proprie de date.

Legislatia si standarde privind reevaluarea cladirilor :

- Legea nr.215/2001 administratiei publice locale, republicata si actualizata;
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicata;
- HG nr.2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor, editia 2017, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:
  - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
  - SEV 102 - Implementarea;
  - SEV 103 - Raportare;
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
  - SEV 400 - Verificarea evaluărilor  
si
  - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

**Paragraful 10 – Data inspectiei si data evaluarii**

Inspectia spatiului comercial s-a facut la data de 17 Octombrie 2017, iar estimarea valorii s-a facut la data de 18 Octombrie 2017.

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 17 – 20 Octombrie 2017, incluzand culegerea datelor, inspectia, evaluarea si redactarea.

Valoarea este raportata in LEI la data de 18 Octombrie 2017, data la care cursul valutar BNR: 1 EURO = 4,5841 lei si 1 USD = 3,9032 lei.

**Capitolul II - DESFASURAREA EXPERTIZEI**

**Paragraful 1 : Identificarea proprietatii**

Proprietatea imobiliara-teren CC analizata care face obiectul acestui Raport de evaluare se afla in Zona "A" a Municipiului Husi.

Terenul curti-constructii situat in Municipiul Husi, str.Alexandru Giugaru, FN, langa cladire internat a Colegiului "Dimitrie Cantemir" , are urmatoarele caracteristici si trasaturi:

a.1). Caracteristici

Indicator	Nivel indicator
Denumire obiectiv	Teren curti-constructii
Adresa	Mun.Husi, str.Alex.Giugaru, langa cladire internat a Colegiului « Dimitrie Cantemir »
Vecinatati	-Nord : Cladire internat Colegiu "D.Cantemir" -Vest : Proprietate Municipiul Husi(lot 2), -Sud : Proprietate Municipiul Husi, -Est : Proprietate Municipiul Husi



Nr.cadastral provizoriu	FN
Categoria localitatii	Municipiu Husi
Caracteristica economica	Activitate industriala si agricola
Rețele de transport	Transport rutier

a.2). Trasaturile amplasamentului

1.Topografia	
-configuratia terenului	Patrulater regulat
-amplasamentul	Suprafata plana
2.Dimensiuni	
-suprafata totala a terenului	18,00 mp
- lungimea la fatada	3,00 m
- adancimea maxima	6,00 m
- suprafata ocupata de constructii	18,00 mp
- grad ocupare cu constructii	100%

## Paragraful 2 - Zona de amplasare

Terenul intravilan analizat, situat in Municipiul Husi, are in prezent destinatia de teren curti-constructii. Dreptul de proprietate este deplin, valabil si tranzactionabil, terenul nefiind scos din circuitul civil, nu face obiectul nici unui litigiu si nu este grevat de sarcini.

### Artère de circulatie

Terenul intravilan se afla in Zona centrala a Municipiului Husi, fara acces pietonal, cu acces carosabil la platforma asfaltata si alee de acces spre str.Alexandru Giugaru, care permite accesul la str. 1 Decembrie si spre Centrul orasului, Gara si Autogara.

### Caracterul edilitar

In Zona "A" a Municipiului Husi, in care predomina constructii rezidentiale cu regim de inaltime P si cladiri social-culturale cu regim de inaltime P+4E, constructiile fiind edificate inainte si dupa anul 1989. Gradul de ocupare a terenurilor este de 50% - 70% si sunt asigurate toate utilitatile existente din zona.

Spatiile comerciale sunt amenajate de regula in blocuri de locuinte la Parter si ofera produse de larg consum persoanelor fizice cu potential financiar mediu.

### Utilitati edilitare

Zona dispune de toate utilitatile necesare locuintelor si anume: alimentare cu apa si canalizare, racord la rețeaua de gaze si energie electrica, drumuri de acces si telefonie fixa si mobila.

Amplasarea imobilului in zona "A" a Municipiului Husi, cu acces auto si pietonal, cu utilitatile publice existente, sunt factori care favorizeaza achizitia unui astfel de imobil sa fie o investitie buna, fara a se prevedea o crestere a valorii de piata in viitor.

In concluzie, evaluatorul considera ca realizarea unei investitii imobiliare in zona prezentata este atractiva pentru orice investitor sau cumparator, precum si pentru actual chirias al terenului intravilan.



### **Paragraful 3 – Studiu de vandabilitate**

#### **Identificarea pietei si proprietatii**

Definitia pietii: *“O Piata este mediul in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cunparatori si vanzatori, printr-un mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cunparatori si vanzarori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, precum si la propria ei intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale”*(cf.SEV 100 – Cadrul general).

Evaluatorul trebuie sa verifice la tranzactionare bunurilor daca aceste sunt nepartinitoare si nu sunt cele determinate de un anumit vanzator sau cunparator.

Piata imobiliara specifica este conforma tipului de utilizare, respectiv rezidentiala, este o piata urbana pe care activeaza agenti economici/ persoane fizice din din municipiu, din judet, din tara si de peste hotare.

Terenul intravilan evaluat se afla in zona “A” a municipiului Husi, in care din punct de vedere a cererii si ofertei actuale, pot concluziona ca piata este una a *vanzatorului*, in conditiile in care oferta de astfel de proprietati este mica, iar cererea este mare, aceasta influentand in mod direct preturile de vanzare a terenurilor din zona.

#### **Analiza cererii si ofertei**

Cererea reprezinta numarul de bunuri(imobile) de acelasi tip pentru care se manifesta dorinta pentru cunparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata intr-un anumit interval de timp. Marimea cererii determina atractivitatea unei proprietati. La data evaluarii estimez ca cererea de terenuri este in crestere/stagnare.

Oferta reprezinta numarul de bunuri(imobile) de acelasi tip care este disponibil pentru vanzare sau pentru inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata intr-un anumit interval de timp. La data evaluarii estimez ca oferta de terenuri este in scadere/stagnare.

### **Paragraful 4 – Determinarea celei mai bune utilizari(CMBU)**

Conceptul de CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) este fundamentat de piata imobiliara. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) - Utilizarea unui activ(imobil) care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) a terenului intravilan – estimam ca cea mai probabila si profitabila utilizare este cea actuala de teren curti-constructii.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) a terenului – posibilitatea utilizarii terenului in alte moduri decat cel folosit in prezent nu este atractiva, deoarece este vorba de un lot ocupat de o constructie definitiva(GARAJ), care este inconjurata de constructii similare(Garaje), constructii social culturale(Gradinita, Internat etc) si locuinte familiale.





## Paragraful 5 : Abordari in evaluare

Procesul de evaluare cuprinde proceduri coerente si ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii.

Evaluarea reprezinta o opinie sau o concluzie emisa pe baza unei analize minutioase referitoare la natura, calitatea, valoarea si utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietati imobiliare, exprimata de o persoana impartiala, specializata in analiza si evaluarea proprietatilor imobiliare.

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2017 si a reglementarilor ANEVAR, exista trei tipuri de abordari in evaluare:

**Abordarea prin piata** ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

**Abordarea prin cost** ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, daca costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

**Abordarea prin venit** ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

Estimarea valorii terenului se face prin aplicarea a 6 metode :

**Metoda alocarii(proportiei)** : in mod normal exista un raport tipic intre valoarea terenului si valoarea proprietatii.

**Metoda extractiei** : valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati, prin scaderea contributiei constructiilor.

**Metoda parcelarii** : parcelarea este cea mai buna utilizare si exista date de comparatie.

**Metoda reziduala** : aceasta tehnica este bazata pe principiul echilibrului si a conceptului de contributie care se refera la echilibrul factorilor de productie.

**Metoda capitalizarii rentei de baza(chiria)** : suma platita pentru dreptul de utilizare.

**Metoda comparatiei directe** : preturile tranzactiilor la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanari sau deosebiri cu elementele de comparatie a proprietatii subiect.

Pentru terenul propus a fi evaluat sunt aplicabile 2 metode :

- Metoda comparatiei directe.
- Metoda capitalizarii rentei de baza(chiria).

În concluzie, se poate spune că cea mai bună metodă de evaluare a terenului este comparația directă, iar când nu există vânzări sau oferte de vânzare de terenuri comparabile, pot fi aplicate cu precauție celelalte metode de evaluare.

### A. Metoda comparatiei directe

Această metodă, consideră elementele de comparație ( caracteristici fizice și dimensionale, prețul, localizarea, perspectivele de dotare urbană, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, îmbunătățirile aduse, timpul rezonabil de expunere la vânzare) în metodologia evaluării, constând în parcurgerea următorilor pasi:

- analiza pieții de terenuri și indentificarea tranzacțiilor cu proprietăți similare.
- stabilirea criteriilor de comparație.
- comparația propriu zisă și centralizarea datelor.



- utilizarea corecțiilor de piață;
- analiza rezultatelor

Metoda comparatie directe consta in analiza preturilor de vanzare recente(sau a ofertelor de vanzare) ale proprietatilor imobiliare identice sau similare cu cea evaluata, pentru a exprima o opinie privind valoarea de piata.

Elementele pe baza carora se fac comparatiile si ajustarile(corectiile) sunt luate din piata si reflecta ceea ce cumparatorii considera a fi cauze ale diferentelor preturilor pe care sunt dispusi sa le plateasca.

Daca proprietatile imobiliare comparabile sunt superioare subiectului intr-o anumita caracteristica a lor, atunci pretul acestor imobile este corectat in minus, iar daca caracteristicile acestor imobile sunt inferioare subiectului, corectia este pozitiva, astfel:

Pretul proprietatii comparabila +/- corectii = valoare proprietate evaluata.

Metoda prin comparatia directa a vanzarilor presupune stabilirea elementelor de comparatie, astfel pentru evaluarea locuintei au fost strabilite urmatoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- conditii de vanzare;
- conditii de piata(data vanzarii);
- localizare
- suprafata terenului;
- destinata terenului
- utilitati disponibile;
- cea mai buna utilizare(CMBU).

Evaluarea terenului intravilan s-a efectuat conform Fisei de prezentare si evaluare **Anexa A**, din care rezulta urmatoarele:

**VALOAREA TERENULUI( Metoda comparatiei directe),  $V_p = 2,385$  LEI**

## **B. Metoda capitalizarii rentei de baza**

**Renta funciara** - Suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare/ concesiune a terenului. Aceasta corespunde câștigului proprietarului terenului și al dreptului de folosință.

**Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciara este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

**Capitalizarea rentei funciare** (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta (dacă există), în schimbul unei rente sau chiriei, deci este un venit independent de veniturile generabile de construcțiile și amenajările de pe teren.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață. Metoda poate fi aplicată în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor și chiriilor funciare, precum și a ratelor de capitalizare.



Evaluarea terenului intravilan s-a efectuat conform Fișei de prezentare și evaluare **Anexa B**, din care rezulta următoarele:

**VALOAREA TERENULUI (Capitalizarea rentei funciare),  $V_p = 2.591$  LEI**

### ***Paragraful 3 - Reconcilierea valorilor***

În urma aplicării metodelor de evaluare pentru evaluarea terenului intravilan, situat în Municipiul Husi, str.Husi-Stanilești, nr.8B, Județul Vaslui, au rezultat următoarele valori de piață:

<b>Abordări în evaluare</b>	<b>Metoda de evaluare</b>	<b>Valoare de piață</b>
Abordarea prin piață	A. Metoda comparației directe	$V_p = 2.385$ LEI
Abordarea prin venit	B. Metoda capitalizării rentei	$V_p = 2.591$ LEI

Având în vedere cantitatea informațiilor disponibile, calitatea și precizia acestora, consider că abordarea cea mai adecvată pentru determinarea valorii de piață a terenului închiriat este abordarea prin piață cu Metoda comparației directe a vânzărilor.

În concluzie, Valoarea de piață la 18 Octombrie 2017 a Terenului intravilan închiriat este de **2.385 lei sau 520 EUR**.

## **Capitolul III – CONCLUZII**

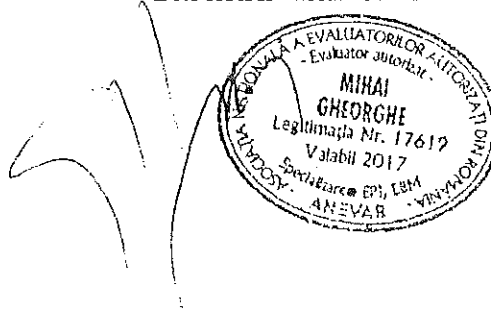
Terenul intravilan în suprafața de **18.00 mp**, proprietatea privată a Municipiului Husi, situat în Municipiul Husi, str.Alexandru Giugaru, nr.FN, lângă clădirea internat a Colegiului "Dimitrie Cantemir", Județul Vaslui, la data de **18 Octombrie 2017**, are valoarea de piață, fără TVA, de **2.385 lei**.

Prezentul Raport de evaluare a fost întocmit în 3 exemplare, din care :

- două exemplare la proprietar : Primăria Municipiului Husi ;
- un exemplar la expert.

20 Octombrie 2017

Evaluator autorizat,  
Ec.MIHAI GHEORGHE



## FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE PRIN COMPARATIE DIRECTA

ELEMENTE DE COMPARATIE		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
A.SUPRAFATA TERENULUI(mp)		18.00	1100	2000	800
B.PRET (oferta/vanzare EUR/mp)			23	20	30
<b>Criterii</b>					
1. DREPTURI DE PROPRIETATE		deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie			0	0	0
Pret corectat			23	20	30
2. CONDITII DE VANZARE		speciala	oferta	oferta	oferta
Corectie (-10% din oferta)			-2.30	-2.00	-3.00
Pret corectat			20.70	18.00	27.00
3.CONDITII DE PIATA		oct.17	oct.17	sep.17	sep.17
Corectie (+/-0,15%/luna)			0.00	0.03	0.04
Pret corectat			20.70	18.03	27.04
4.LOCALIZARE		Zona A, str.Al.Giugaru	Zona B, str.1 Decembrie	Zona D Husi-Stanilesti	Zona B str.Viticulturii
Corectie diferenta zona(+/-20)			4.14	7.21	2.70
Pret corectat			24.84	25.24	29.74
5.SUPRAFATA		18.00	1100.00	1000.00	800.00
Corectie (+/-5%/100mp)			7.45	7.57	5.95
Pret corectat			32.29	32.81	35.69
<b>6.CARACTERISTICI TEHNICE</b>					
6.1.Forma		regulata	regulata	regulata	regulata
Corectie (+/-5%)			0	0	0
6.2.Acces		Alee de Acces	Acces direct	Acces la 50 m	Acces direct
Corectie (+/-5%)			-1.61	-1.64	-1.78
6.3.Sprafata teren/front		18/3	1100/40	2000/80	800/30
Corectie			1.61	1.64	1.78
Pret corectat			32.29	32.81	35.69
6.DESTINATIA TERENULUI		CC,	CC	CC,	CC,
Corectie (+/-5%)			0.00	0.00	0.00
Pret corectat			32.29	32.81	35.69
7.UTILITATI DISPONIBILE		Ener. electrica	toate, la gard	toate, la gard	toate, la gard
Corectie per utilitate (+/-5%)			-3.23	-3.28	-3.57
Pret corectat			29.06	29.53	32.12
8.CEA MAI BUNA UTILIZARE		Anexa	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (+/-10%)			-2.91	-2.95	-3.21
Pret corectat			26.16	26.58	28.91
Numar de corectii			7	8	8
Corectia totala bruta			13.72%	32.88%	-3.63%
<b>Valoarea adoptata: COMPARABILA 1, corectia total cea mai mica</b>					-3.63%
Curs de schimb la 18.10.2017			1 EUR =	4.5841 lei	
VALOARE UNITARA	EUR/mp		28.91 EUR		
	LEI/mp		133 lei		
Valoarea de piata			LEI		2,385 lei
			EUR		520 EUR




Evaluator autorizat,  
ec. Mihai Gheorghe

ANEXA B

**FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE  
PRIN METODA CAPITALIZARII RENTEI DE BAZA  
TEREN INTRAVILAN, Str.Alex.Giugaru F.Nr.**

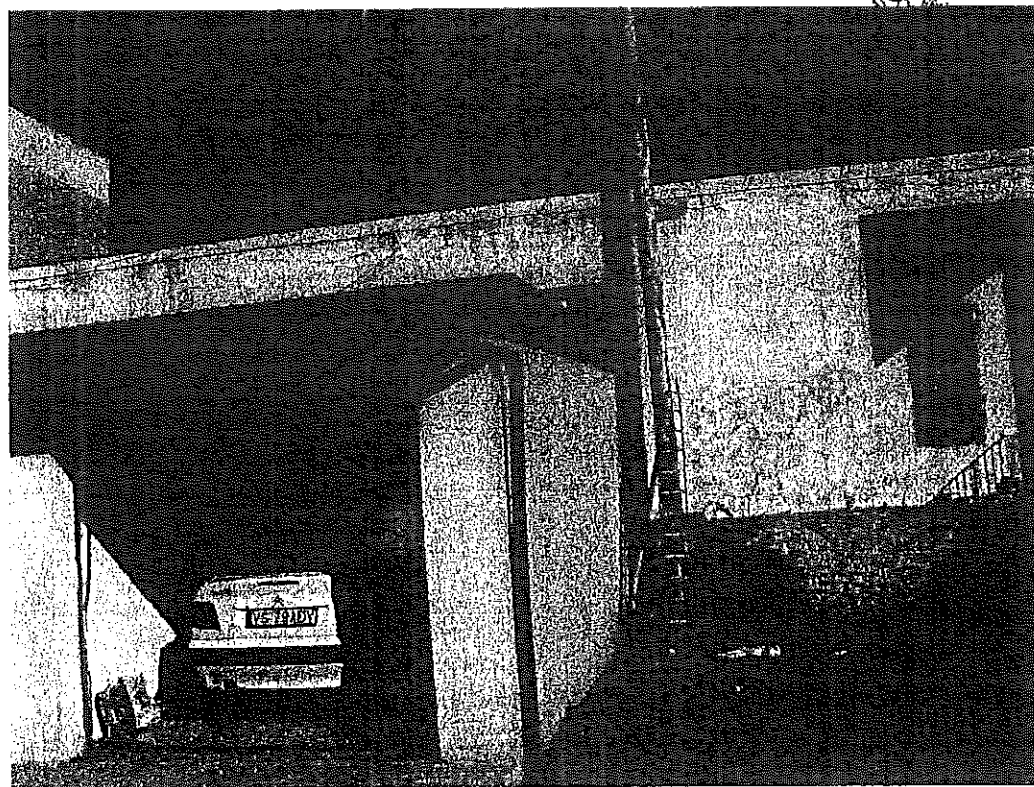
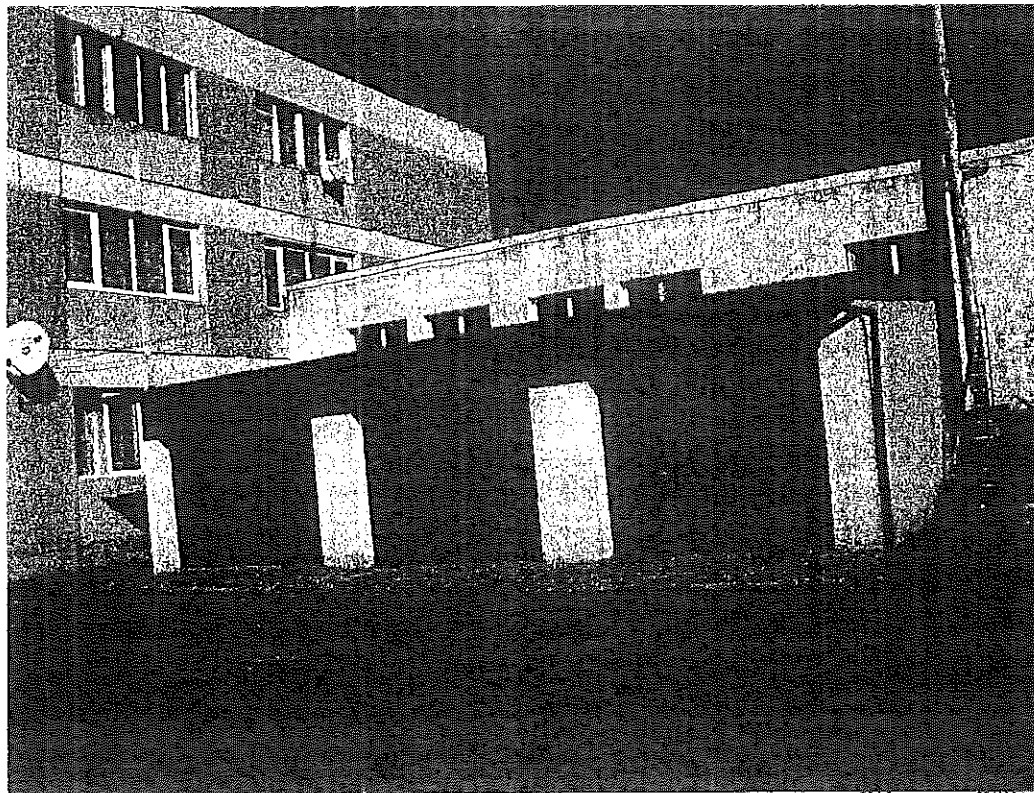
H.G.	EXPLICATII	Nota	Nota
834/1991		Maxima	Acordata
0	1	2	3
	SUPRAFATA TEREN, S = 18,00 mp	18.00	
	<b>a).Categoria localitatii</b>		
	Sat	0.1	
	Sat resedinta de comuna	0.2	
	Oras	0.4	
	Municipiu	0.6	0.6
	Municipiu resedinta de judet	1.0	
	Municipiul Bucuresti, statiuni si zone cu potential turistic	1.5	
	<b>b).Amplasarea terenului</b>		
	Teren in afara localitatii	0.0	
	Teren in zona periferica a localitatii	0.5	
	Teren in zona mediana a localitatii	0.8	
	Teren in zona centrala a localitatii	1.0	1.0
	<b>c).Functii economice si caracteristici economice</b>		
	Localitati cu activitatea preponderant agricola	0.5	
	Localitati cu industrie si prestari servicii	0.8	0.8
	Localitati cu functii economice complexe	1.0	
	<b>d).Pozitia terenului fata de accesul la retelele de transport</b>		
	Transport rutier	0.2	0.2
	Transport feroviar	0.3	
	Transport fluvial	0.5	
	Transport maritim	0.5	
	Transport aerian	0.5	
	<b>e).Echipare tehnico-edilitara a zonei</b>		
	Rețele de apa-canal	0.5	0.5
	Rețele de energie electrica	0.5	0.5
	Rețele de energie termica	0.5	
	Rețele de gaze naturale	0.5	
	Rețele de telefonie	0.5	0.5
	Rețele de transport urban	0.5	
	<b>f).Caracteristici geotehnice ale terenului</b>		
	Terenuri normale	0	1.0



	Terenuri dificile de fundare	-0.2	
	Terenuri care necesita desecari si masuri contra inundatiilor	-0.4	
	Terenuri situate in zone instabile	-0.7	
	<b>g).Restrictii de folosire a terenului cf.planului urbanistic general</b>		
	Functie incompatibila cu planul urbanistic	-1.5	
	Functie compatibila cu planul urbanistic, cu restrictii	-1.0	
	Functie compatibila cu planul urbanistic	0.5	0.5
	<b>h).Terenuri poluate cu reziduri</b>		
	Gazoase	-0.3	
	Solide	-0.5	
	Lichide	-0.7	
	<b>TOTAL NOTE ACORDATE(N)</b>		<b>5.6</b>
	Valoarea de baza(Vb),	8910	
	Vb = 495 lei/mp* S/mp		
	Valoarea corectata(Vc), Vc = Vb * (1 + N),	58806	
	Vc = Vb*(1+5,6)		
HG	Coeficientul de actualizare la 30.06.1994, i =	8.873	
500/1994	V1 = Vt*i	521,786 lei	
HG	Coeficientul de actualizare la 30.06.1998, k =	7.352	
983/1998	V2 = V1*k	3,836,168 lei	
	<b>DENOMINAREA :</b>	<b>V2 =</b>	<b>384 lei</b>
	<b>Indeele de actualizare la 18 Octombrie 2017, in baza cursului LEU/USD :</b>		
	- Curs USD la 18 Octombrie 2017 : 3.9032 lei RON	3.9032 lei	
	- Curs USD la 30.06.1998 : 0,8670 lei RON	0.8670 lei	
	Indice de actualizare, I = 3,9032/0,8670 =	4.5020	
	Valoarea actualizata, (Va), Va = V2*I	1,727 lei	
	Raport Cerere/Oferta	1.5	
	Valoare de piata - teren intravilan - LEI	2,591 lei	
	Valoare de piata terenului intravilan -USD	3.9032 lei	<b>664 USD</b>
	Valoare de piata terenului intravilan - EUR	4.5841 lei	<b>565 EUR</b>
	Valoarea unitara a terenului :		<b>31.40 EUR</b>
			<b>143.92 lei</b>
			
		Evaluator autorizat, Mihai Gheorghe	

## TEREN INTRAVILAN 18 mp

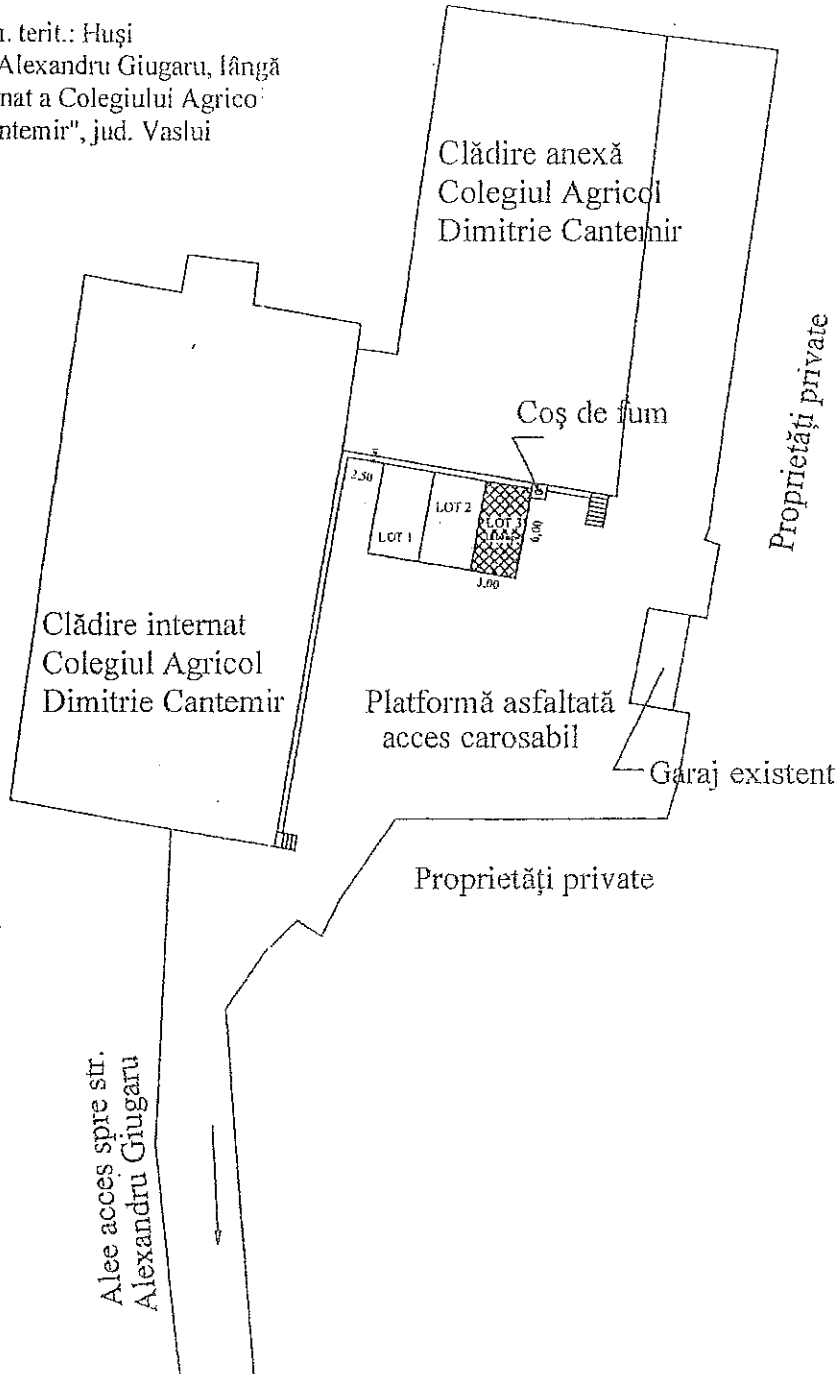
Str.Al.Giurgaru, langa cladirea internat a Colegiului „D.Cantemir”



PLAN DE SITUAȚIE  
Scara 1 : 500

Numele proprietarului  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUȘI

Unitatea adm. terit.: Huși  
Adresa: Str. Alexandru Giugaru, lângă  
clădirea internat a Colegiului Agricol  
"Dimitrie Cantemir", jud. Vaslui



Steren propus pentru închiriere garaj = 18,00 mp

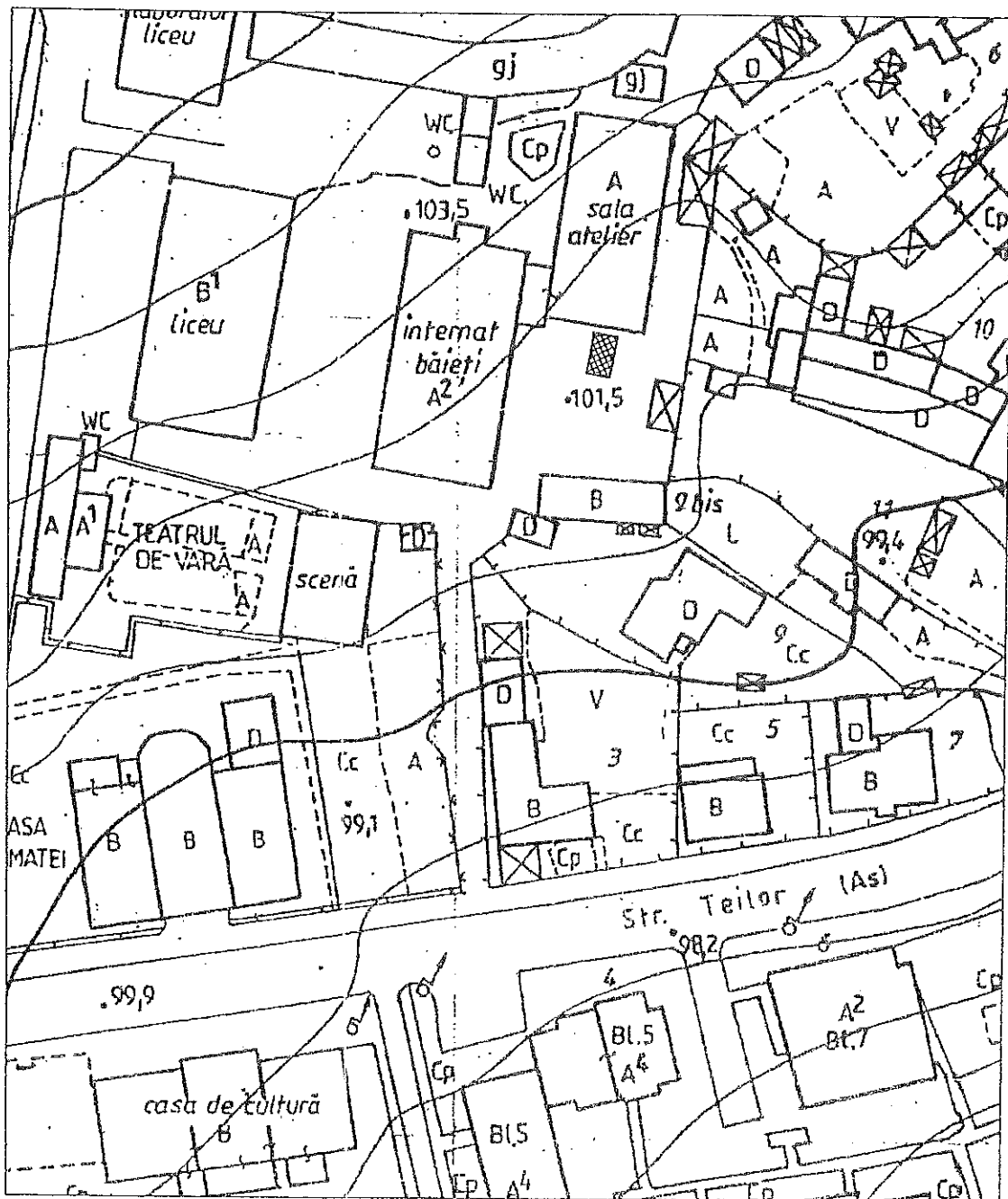


Teren propus pentru închiriere garaj

Intocmit, 2024  
ing. Mihaela Todea



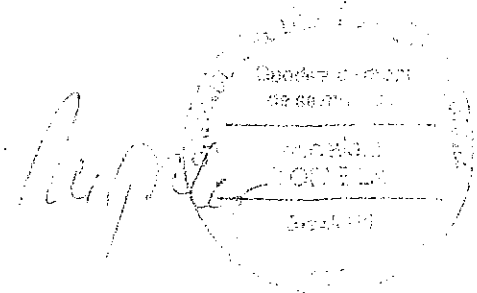
PLAN DE INCADRARE  
 SCARA 1:1000  
 MUN. HUSI



LEGENDA



AMPLASAMENT



MUNICIPIUL HUȘI  
Direcția urbanism, administrare  
și dezvoltare locală

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

nr. 10667/24.04.2015

În temeiul prevederilor art.36 alin.(2) lit.c) coroborat cu alin.(5) lit. b), art.120-123 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;  
În conformitate cu dispozițiile HCL nr. 28/26.01.2012, s-a încheiat prezentul contract între :

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**Municipiul Huși**, cu sediul în Huși, str. 1 Decembrie, nr. 9, reprezentat prin primar, în calitate de **locatar**, pe de o parte

și

**Bolboceanu Luminița**, cu domiciliul în municipiul Huși, str.Alexandru Giugaru, nr.5, bl.5, sc.C, et.1, ap. 34, identificat prin BI/CI seria VS, nr.281340, CNP 2551227372230, în calitate de **locatar**, pe de altă parte

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.2.** Obiectul contractului îl constituie închirierea terenului aparținând domeniului privat al municipiului Huși, în suprafață de **18 mp**, situat în intravilanul municipiului Huși, str. Al.Giugaru, linga clădirea internat a Colegiului Agricol Dimitrie Cantemir, lot 3, zona A, unde este amplasată o construcție provizorie cu destinația de garaj/magazie.

**Art.3.** Punerea la dispoziția locatarului a suprafeței închiriate ce constituie obiectul prezentului contract de închiriere se va face prin procesul-verbal de predare-primire întocmit de Compartimentul administrarea domeniului public și privat, însoțit de schița amplasamentului cu delimitarea suprafeței închiriate.

**Art.4.** Procesul-verbal de predare-primire a suprafeței închiriate și schița amplasamentului, menționate anterior, constituie anexe la prezentul contract și se vor încheia în maxim 15 zile calendaristice de la data semnării contractului .

**Art.5.** Terenul închiriat va fi folosit exclusiv pentru construirea unui garaj/magazie.

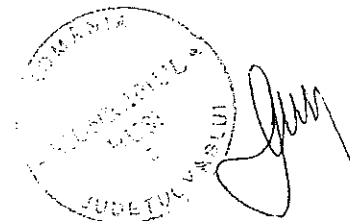
### III. DURATA CONTRACTULUI

**Art.6.** Prezentul contract de închiriere se încheie începând cu data de **29.04.2015** până la data de **31.12.2016** .

**Art.7.** La expirarea duratei contractului părțile pot decide de comun acord prelungirea contractului prin act adițional pentru o nouă perioadă stabilită de acestea .

### IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

**Art.8.** Chiria pentru folosirea terenului menționat la art.2 din prezentul contract este de **1,045 lei/mp/lună** .



rezilia unilateral contractual fără îndeplinirea nici unei formalități judiciare/extrajudiciare, dacă în urma notificării acestui fapt, partea în culpă nu remediază acest lucru într-un termen de maxim 15 zile calendaristice de la data primirii notificării în acest sens.

### VIII . MODIFICAREA CONTRACTULUI

**Art.19.** Prezentul contract va putea fi modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante. Orice act adițional încheiat între părți va face parte integrantă din contract.

### IX . ÎNCETAREA, REZILIEREA CONTRACTULUI

**Art.20.** Prezentul contract încetează în următoarele situații:

- a. la expirarea termenului pentru care a fost încheiat dacă părțile nu au decis de comun accord prin act adițional prelungirea lui.
- b. înainte de termen prin acordul ambelor părți, consemnat în scris într-un act adițional.
- c. prin dispariția imobilului (construcției) ce aparține locatarului ori avarierea gravă a sa, astfel încât aceasta a devenit improprie folosinței sale în conformitate cu destinația avută la încheierea contractului.
- d. în condițiile vânzării construcției de către locatar în perioada de valabilitate a contractului, acesta încetează de drept.
- e. în cazul în care se constată că terenul pe care se află amplasată construcția provizorie – garaj/magazie – este solicitat în baza Legii nr.10/2001 și a Legii nr.247/2005, cu modificările și completările ulterioare, contractual de închiriere încetează de drept, cu condiția notificării prealabile a locatarului cu 30 de zile înainte.

**Art.21.** Rezilierea contractului intervine în următoarele situații :

- a. în situația în care, pentru nevoi de interes național sau local, terenul închiriat va fi destinat altor scopuri, executarea unor construcții și amenajări edilitare de interes public etc., contractul de închiriere poate fi reziliat în mod unilateral de către Primăria municipiului Huși după înștiințarea locatarului cu 30 de zile înainte, căruia îi revine obligația de a desființa construcția pe cheltuiala proprie.
- b. se interzice subînchirierea, cesiunea sau asocierea cu alte persoane fizice sau juridice, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără somație sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești, Primăria municipiului Huși având dreptul să dezafecteze terenul închiriat de investițiile realizate și să dispună aducerea acestuia în stare inițială pe cheltuiala exclusivă a locatarului.
- c. poate constitui o cauză pentru reziliarea contractului din inițiativa locatorului neplata de către locatar a chiriei pentru o perioadă de 3 luni consecutive. Reziliarea va opera de plin drept, fără somație, îndeplinirea altor formalități judiciare sau extrajudiciare și fără intervenția instanțelor judecătorești, cu preaviz de 15 zile calendaristice transmis locatarului.

### X. PACTE COMISORII

**Art.22.** a. Orice sumă de bani datorată în baza prezentului contract devine exigibilă de la data scadenței, fără a mai fi necesară o punere în întârziere, conform Noului Cod Civil.



## XV. CLAUZE SPECIALE

Art.28. a. Chiria neachitată la termenul stabilit prin contract reprezintă creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, care se transformă în venit la bugetul local, iar prezentul contract administrativ constituie titlu executoriu și se transmite spre executare silită către Serviciul impozite și taxe locale din cadrul Primăriei municipiului Huși.

b. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Noului Cod Civil, cu reglementările legale în vigoare referitoare la locațiune și cu reglementările fiscal în materie.

c. Procesul-verbal de predare-primire a suprefeței închiriate și schița amplasamentului constituie parte integrantă din contract.

## XVI. DISPOZIȚII FINALE

Art.29. Prezentul contract se încheie în 3(trei) exemplare, din care unul pentru locatar, unul pentru Compartimentul administrarea domeniului public și privat și unul pentru Serviciul impozite și taxe locale.

**LOCATOR,**  
Municipiul Huși

**LOCATAR,**

Primar,  
ing.Ioan Ciupilan

Secretar,  
jr.Monica Dumitrascu

Direcția Economică  
ec.Safta Trob

Arhitect Șef  
ing.Cristian I.Beschieriu

Compartimentul Juridic,  
jr.Ioan Lazăr

Compartimentul dministrarea  
domeniului public si privat  
Ing.Calinescu Mihai

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

ROMANIA  
Judetul VASLUI  
PRIMARIA MUNICIPIULUI HUSI  
Nr. 13331 din 16.06.2010

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 103 din 16.06.2010

Ca urmare a cererii adresate de **BOLBOCEANU LUMINITA**  
cu sediul in judetul **VASLUI**, municipiul **HUSI** cod postal **735100**, str.**ALGIUGARU**, nr.5,  
bl. 5, sc. C, et. I, ap. 34, telefon/fax ....., e-mail ....., inregistrata la  
nr. **13331** din **26.05.2010**,

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii  
lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**SE AUTORIZEAZA:**  
executarea lucrarilor de construire pentru:

**GARAJ**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

- pe imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul **VASLUI**, municipiul **HUSI**,  
cod postal **735100**, str. **Al . GIUGARU**,(langa cladirea colegiului, **Dimitrie  
Cantemir**),

Cartea funciara .....  
Fisa bunului imobil .....  
sau nr. cadastral .....

- lucrari in valoare de **15.500,00 lei**

- in baza documentatiei tehnice - D.T. pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire  
(D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv de desfiintare a constructiilor (D.T.A.D. + D.T.O.E.)

nr. 8 din 2010,

**GARAJ**

[denumirea/titulul documentatiei]

elaborata de **S.C.ACIVILA S.R.L.**, cu sediul in judetul **VASLUI**, municipiul **HUSI**,  
sectorul/satul ..... cod postal ....., str. ....  
nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., respectiv de **NEGOITESCU COSTEL-DORIAN** -  
arhitect/conducator arhitect cu drept de semnatura, inscris in Tabloul National al Arhitecilor  
cu nr. 4348, in conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea si  
exercitarea profesiei de arhitect, republicata, aflat in evidenta Filialei teritoriale  
.....a Ordinului Arhitecilor din Romania.

Nr. 13331 din <sup>16.06</sup>.....2010

D. Termenul de valabilitate a autorizatiei este de *12 luni* / zile de la data emiterii, interval de timp in care trebuie incepute lucrarile de executie autorizate.

PRIMAR,  
Ing. CIUPLIAN BOAN

SECRETAR,  
Jr. DUMITRASCU MONICA

ARHITECT-SEF,  
Ing. BESCHIERU I. CRISTIAN

Taxa de autorizare in valoare de *155,00 lei* a fost achitata conform Chitantei nr. 11709 din 27.05.2010.

Prezenta autorizatie a fost transmisa solicitantului direct/prin posta la data de ..... insotita de 1 (unu) exemplar(e) din documentatia tehnica - D.T., impreuna cu avizele si acordurile obtinute, vizate spre neschimbare.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea  
Autorizatiei de construire/desfiintare  
de la data de ..... pana la data de .....**

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, o alta autorizatie de construire/desfiintare.

PRIMAR,  
.....

SECRETAR,  
.....

ARHITECT-SEF  
.....

Data prelungirii valabilitatii : .....

Achitat taxa de : ..... lei, conform Chitantei nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin posta.



Agent

23 €

Negociabil

### Vand teren central 1100m2 URGENT

Husi, judet Vaslui Adaugat La 13:32, 17 octombrie 2017. Numar anunt: 122673937

[Vezi pe hartă](#) [Vezi pe harta satelit](#)

Vezi detaliile agentului

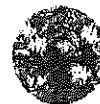
Vezi detaliile proprietarului

Husi, judet Vaslui  
Vezi pe harta

Ofert de [Proprietar](#) [Extravilan / intravilan](#) [Inchiriere](#)

Suprafata utila **1 100 m<sup>2</sup>**

Publicitate [Vezi tema la pe Q&A](#)



Pe site din mai 2015

Vand teren central în zona din fata Spitalului Husi cu toate utilitatile respectivapa, canalizare, curent electric, gaze, telefonie, internet. Terenul are deschidere la strada de 40m si latimea de 28m si se afla in cartier de vile noi doar acest teren nu este construit.Se poate vinde si jumătate pt cine doreste.Pentru cine doreste localizarea exacta vizualizati localia de pe harta.

Raporteaza

Trasatura

< Husi

> Imobiliare Husi >

[Vezi pe hartă](#) [Vezi pe harta satelit](#)

Vizualizari: 802

Bunescu  
PUBLICĂ REZERVĂ

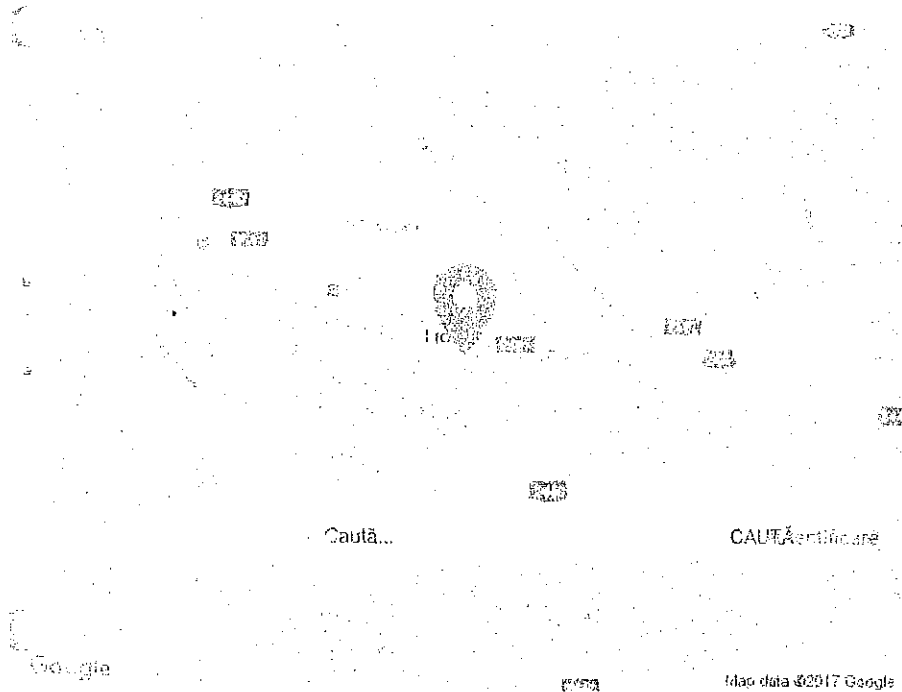
SALVEAZĂ ANUNȚUL

## Teren în Husi 2000 mp

Husi, Vaslui

Acum o săptămână

20 EUR



Zona	Periferie	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	2000

Vant teren în Husi , la iesire spre Stanilesti , 2000 mp acces la retea de gaz si retea electrica.

2017-08-28 10:00:00

2017-08-28 10:00:00



clobanu constanta

0752001462

## Teren intravilan 8000 m.p. Central

Husi, Vaslui

Acum 2 săptămâni

30 EUR

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Caută...

CAUTĂ

Creare

ajutor

0752001462

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	8000
Front stradal (metri)	30	Utilități	Da

Preț negociabil

Vand teren constructii situat in

IMBODAVIA AULUI SI STR

In prezent este construit un teren de 8000 m² si este situat in zona centrala a orasului Husi, județul Vaslui. Terenul este intravilan si este potrivit pentru construirea unui teren de constructii.