

HOTĂRÂREA Nr. 21
din data de 31.01.2023

privind vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 600 mp, situat în Municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, jud. Iași, Nr. Cad. 69128, proprietate privată a Municipiului Pașcani, către persoanele fizice Azamfiri Vasile și Azamfiri Petronica

Consiliul Local al Municipiului Pașcani, județul Iași:

Având în vedere adresa înregistrată la Primăria Municipiului Pașcani sub nr. 13870/01.07.2022 prin care d-na Maftai Mihaela, ca mandatar al Azamfiri Vasile, coproprietar al imobilului construcție situat în Municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, jud. Iași, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 600 mp, situat la aceeași adresă;

Având în vedere adresa înregistrată la Primăria Municipiului Pașcani sub nr. 13870/01.07.2022 prin care d-na Maftai Mihaela, ca mandatar al Azamfiri Petronela, coproprietar al imobilului construcție situat în Municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, jud. Iași, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 600 mp, situat la aceeași adresă

În baza referatului de aprobare înregistrat sub nr. 1494/19.01.2023 întocmit de către Primarul Municipiului Pașcani, Marius-Nicolae Pintilie;

În conformitate cu dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile art. 1.650 alin. (1) coroborat cu art. 1673 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile art. 87, alin. (5) coroborat cu art. 129 alin. (1), alin. (2) litera c) și alin. (6) litera b), art. 354 și art. 364 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Pașcani nr. 130/2011 privind însușirea proprietății private a Municipiului Pașcani, județul Iași, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Pașcani nr. 94/2018 completarea Anexei nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Pașcani nr. 130 din 20.12.2011 privind însușirea proprietății private a Municipiului Pașcani, județul Iași, prin adăugarea numerelor de inventar de la 1433 până la 1501, precum și numărul 1957;

Având în vedere contractul de concesiune nr. 25/07.10.1997, modificat și completat prin actul adițional nr. 1, înregistrat sub nr. 10852/10.06.2022;

Având în vedere contractul de concesiune nr. 13/02.09.1997, modificat și completat prin actul adițional nr. 1 înregistrat sub nr. 10852/10.06.2022 ;

Având în vedere extrasul de carte funciară pentru informare nr. 1059/18.01.2023;

Având în vedere Raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Pașcani sub nr. 283/05.01.2023 întocmit de către Cabinet de expertize evaluări OHMT Carmen Laura, expert evaluator ANEVAR;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 594/30.08.1995 și Autorizația de construire nr. 194/30.08.1995;

Având în vedere raportul comun de specialitate întocmit de către Direcția Economică, Compartimentul Patrimoniu și Contracte și Compartimentul Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani, înregistrat sub nr. 1495/19.01.2023;

Având în vedere Rapoartele de avizare ale:

- Comisiei de prognoze economico-sociale, buget, finanțe, industrie, agricultură, silvicultură, prestări servicii, comerț și IMM-uri, programe europene, atragere de fonduri structurale și relații externe, înregistrat sub nr. 93/30.01.2023;

- Comisiei juridice, ordine publică, administrație publică, drepturile omului și libertăți cetățenești, înregistrat sub nr. 50/27.01.2023;

- Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, patrimoniu, înregistrat sub nr. 112/30.01.2023;

În temeiul dispozițiilor art. 139 alin. (1) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafață totală de 600 mp, situat în Municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, jud. Iași, Nr. Cad. 69128, proprietate privată a Municipiului Pașcani, către persoanele fizice Azamfiri Vasile și Azamfiri Petronica, conform planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate prezentat în Anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se însușește Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Pașcani sub nr. 283/05.01.2023 întocmit de către Cabinet de expertize evaluări OHMT Carmen Laura, expert evaluator ANEVAR, pentru terenul în suprafață de 600,00 mp situat în Municipiul Pașcani, str. Călugărenii, nr. 29, jud. Iași, proprietate privată a Municipiului Pașcani, prezentat în Anexa nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă prețul de vânzare al terenului menționat la art.1 în sumă totală de 13.200 Euro, platibil în lei la cursul comunicat de BNR în ziua plății, în conformitate cu Raportul de evaluare menționat la articolul 2.

Art.4 Contractul de vânzare – cumpărare se întocmește în formă autentică sub sancțiunea nulității absolute, în termen de 30 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri.

Art.5 Plata se va efectua integral, iar sumele rezultate din tranzacție se fac venit la bugetul local.

Art.6 Taxele notariale ocazionate de perfectarea actelor la notarul public vor fi suportate de către persoanele fizice soții Azamfiri Vasile și Azamfiri Petronica.

Art.7 Se împuternicește Primarul Municipiului Pașcani, să reprezinte interesele Consiliului Local al Municipiului Pașcani în vederea perfectării contractului de vânzare – cumpărare pentru terenul menționat la articolul 1 și să semneze în numele acestuia autentificarea lui.

Art.8 După efectuarea transferului de proprietate a terenului menționat la art. 1, compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Pașcani vor proceda la rezilierea contractului de concesiune ce a avut ca obiect preluarea în concesiune a terenului în suprafață totală de 600 mp, situat în Municipiul Pașcani, str. Călugăreni, nr. 29, jud. Iasi, Nr. Cad. 6912, proprietate privată a Municipiului Pașcani, jud. Iași, precum și la scoaterea din inventarul proprietății private a Municipiului Pașcani a imobilului menționat anterior.

Art.9 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Pașcani prin Direcția Economică, Compartimentul Patrimoniu și Contracte și Compartimentul Juridic și Contencios din cadrul aparatului de specialitate.

Art.10 Serviciul Administrație Publică va comunica prezenta hotărâre către:

- Instituția Prefectului Județul Iași
- Primarul Municipiului Pașcani
- Direcția Economică
- Compartimentul Patrimoniu și Contracte
- Compartimentul Juridic și Contencios
- Persoanele fizice, soții Azamfiri Vasile și Azamfiri Petronica.

Prezenta hotărâre a fost adoptată astăzi, 31.01.2023, cu un număr de 16 voturi pentru, voturi abțineri 1, voturi împotriva 0, din totalul de 19 consilieri locali în funcție. (18 consilieri locali prezenți, 1 consilier local nu a participat la vot, 1 consilier local absent).

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
CONACHE EDUARD - CĂTĂLIN**

**Contrasemnează pentru legalitate
Secretar General al Municipiului,
IRINA JITARU**

ANEXA NR. 1 PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

(Intravilan)
Scara 1 : 500

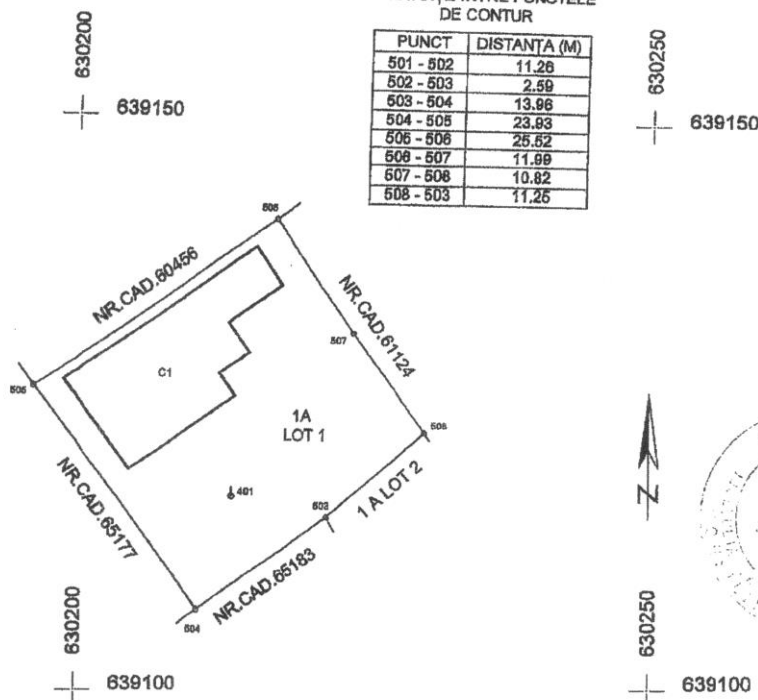
LA H.C.C. NR 21 DIN 31.01.2023

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Judetul: Iasi
Cartea Funciara Nr.	600.00 mp	Adresa corpului de proprietate:
		Intravilan PUG Mun. Pascani, Str. Calugareni, Nr. 29, taraua 28, parcela 839/1/198;199, Jud. Iasi
		Unitatea administrativ-teritoriala: Mun. Pascani

69128

DISTANTE ÎNTRE PUNCTELE DE CONTUR

PUNCT	DISTANTA (M)
501 - 502	11.26
502 - 503	2.59
503 - 504	13.96
504 - 505	23.93
506 - 506	25.52
508 - 507	11.99
507 - 508	10.82
508 - 503	11.25



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	A	600.00	
Total		600.00	Teren imprejmuit partial cu gard.
B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	156.00	
S.construita la sol: 156 mp; S. construita desfasurata: 156 mp; Casa parter edificata cu Autorizatia nr. 194/30.06.1996 proprietatea sotilor Azamfir Vasile si Petronica			
Suprafata totala masurata = 600.00 mp			
Suprafata din act = 600.00 mp			
Executant autorizat: S.C. AGENTIA DE CONSULTANTA SI MASURATORI TERESTRE S.R.L.		Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea notarii dovezilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren		Semnat digital de Radu-Ciprian Cosmin Data: 2022.02.04 08:50:03 +02:00	

Digitally signed by Marius-Ionut Udristeanu
Date: 2022.02.01 11:57:02 +02:00
Reason: RO-IS-F Nr.0223/09.08.2019, RO-B-J Nr.188/08.03.2018 SC ACMT SRL

CABINET
DE
EXPERTIZE-
EVALUARI
Radauti, str.Bogdan Voda 36
Jud.Suceava

Anexa nr. 2 H.C.L. nr. 21/31.01.2023

RAPORT DE EVALUARE

A UNUI TEREN INTRAVILAN

Str.Călugăreni nr 29, mun.Paşcani

CF 69128, TOP 69128, S=600 mp,

Teren intravilan –curţi construcţii

Proprietate imobiliară aflată in proprietatea :
-Municipiului Paşcani-domeniu privat-cota 1/1



BENEFICIAR: Municipiul Paşcani

PROPRIETAR: Municipiul Paşcani-domeniu privat-cota-1/1

-15 noiembrie 2022-

CUPRINS

I INTRODUCERE

I REZUMAT

- 1.1. Identificarea proprietății
- 1.2. Beneficiarul Evaluării. Scopul și utilizarea raportului.
- 1.3. Opinia evaluatorului
- 1.4. Declarația de conformitate
- 1.5. Ipoteze speciale și circumstanțe limitative

2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

II PREMISELE EVALUĂRII

- 2.1 Ipoteze generale și Condiții limitative
- 2.2 Obiectul, scopul și utilitatea evaluării
- 2.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4 Tipul de valoare estimată
- 2.5 Data estimării valorii
- 2.6 Inspekția proprietății
- 2.7 Riscul evaluării
- 2.8. Clauza de nepublicare
- 2.9 Surse de informații

III PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietății imobiliare
- 3.2 Descriere juridică
- 3.3. Date privind amplasamentul
- 3.4 Descrierea construcției
- 3.5 Istoric, date privind piața

IV ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

- 4.1 Cea mai bună utilizare
- 4.2 Evaluare teren
- 4.3 Abordarea prin costuri
- 4.4 Abordarea prin comparația vânzărilor
- 4.5 Abordarea prin venituri

V ANEXE

- 5.1 Fotografii
- 5.2 Acte de proprietate - extras funciar
- 5.3 Plan de situație, schițe

I INTRODUCERE

1. REZUMAT

1.1 Identificarea proprietății

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în municipiul Pașcani, str. Călugăreni 29, formata din: Teren intravilan ” în suprafața de 600 mp înscris în CF 69128 Pașcani, top 69128, cu destinație teren arabil, împrejmuit. Pe teren se află amplasată construcția top 69128-C1-locuință parter, cu Sc=156 mp, edificată în anul 1995, proprietatea soților Azâmfire Vasile și Petronica.

1.2 Beneficiarul evaluării Scopul și utilizarea evaluării

Beneficiarul evaluării: municipiul Pașcani.

Scopul evaluării : estimarea valorii de piață în scopul vânzării imobilului.

3 Opinia evaluatorului

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR-ediția 2022.

- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unor „valorii de piață” conform standardului internațional de evaluare IVS 104. În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 15.11.2022, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

	<u>VALOARE PROPRIETATE IMOBILIARA</u>
<u>Euro</u>	13.200
<u>Lei</u>	64.722

Valoarea nu cuprinde TVA

Valoarea cuprinde terenul și amenajările lui ;

Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4,9032 lei

Val teren=13.200 eur echivalent a 64.722 lei

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

14. Declarația de conformitate

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost realizat in concordanță cu reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR-2022 si cu ipotezele si condițiile limitative cuprinse in prezentul raport. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obținerii unei anumite valori, eventuala solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face in funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. In aceste condiții, subsemnata, in calitate de evaluator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

15 Ipoteze speciale și circumstanțe limitative

Din documentația pusă la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu reprezentantul municipiului Pașcani, imobilul este inclus in intravilanul Municipiului Pașcani, CF 69128, top 69128.

Evaluarea este facuta in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini.

Selectarea metodelor de evaluare utilizate și modalitatea de aplicare s-au făcut ținând cont de statutul actual al proprietății evaluate, astfel încât valorile estimate să conducă la valoarea proprietății, respectiv la valoarea de piață, așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare Bunuri-2022.

2.CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că :

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte,
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale,
- fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional nu am nici un interes prezent sau de perspectivă fata de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legata de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior,
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România.).
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- In elaborarea prezentului raport nu am primit asistentă semnificativă din partea nici unei tertе persoane.

EVALUATOR:

Ec. OHMT Carmen Laura

Legitimatie ANEVAR Nr. 18281

II PREMIZELE EVALUĂRII

2.1 Ipoteze generale și Condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordantă cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris a clientului, autorului evaluării, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris.

Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarul raportului de evaluare.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

6. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare

necesare descoperirii lor.

8.Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte.Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

9.Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă.

10.Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare ANEVAR și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

11.Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport.

12.Consimțământul scris al evaluatorului, trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport.

13.Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14.Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de sarcini.

2.2 Obiectul, scopul si utilitatea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara situata in m u n i c i p i u l Pașcani, str.C ă l u g ă r e n i, nr.29, formata din:

- „Teren intravilan ” in suprafata de 600 mp inscris in CF 69128 Pașcani, top 69128, conform extras de carte funciară pentru informare nr.35748/24.10.2022.

Scopul evaluarii

Stabilirea valorii de piață a imobilului mai sus menționat în vederea vânzării.

2,3 Drepturile de proprietate evaluate

“Teren intravilan” in suprafata de 600 mp inscris in CF 69128 Pașcani, top nr.69128, având ca proprietar:

-Municipiul Pașcani-domeniu privat-cota 1/1:

-conform Act administrativ nr. 94/31.05.2018 emis de UAT Municipiul Pașcani, Act administrative nr.569817-Certificat de înregistrare fiscal din 27.02.2008 emis de Agenția Națională de Administrare fiscal, Act administrative nr.25-Contract de concesiune din 07.10.1997 emis de UAT Municipiul Pașcani, Act administrative nr.194-Autorizație de construire din 30.08.1995 emis de UAT municipiul Pașcani, Act administrative nr.13-Contract de concesiune din 02.09.1997 emis de UAT Municipiul Pașcani, Intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege –cota actuală 1/1;

Pe teren se află amplasata construcția top 69128-C1-locuință parter, cu Sc=156 mp, edificată în anul 1995, proprietatea soților Azamfiri Vasile și Petronica.

2.4 Tipul de valoare estimate

Având în vedere scopul evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelelor de

evaluare ANEVAR (care includ și Standardele de Evaluare Bunuri 2022), în special standardele:

- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

În această ipoteză, s-a putut apela la estimarea valorii de piață definite conform Standardului SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Valoarea de piață „, Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Metodologia de evaluare aplicată include:

- Abordarea prin costuri
- Metoda comparațiilor de piață pentru teren

2.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare perioadei noiembrie 2022, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la data de 15.11.2022.

2.6 Inspekția proprietății

Inspekția proprietății a fost realizată în data de 15.11.2022, în prezența unui reprezentant al primăriei municipiului Pașcani. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea de evaluat, au fost analizate documentele, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc.

2.7 Riscul evaluării

Conținutul și forma raportului sunt realizate la cererea destinatarului lucrării, Municipiul Pașcani. Față de riscurile specifice pieței imobiliare, pentru proprietățile de tip Teren intravilan nu există în momentul de față alte riscuri.

2.8. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără obținerea prealabilă a acordului scris al evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care urmează să apară.

2.9 Surse de informații

La elaborarea prezentului raport s-au folosit:

- documentele puse la dispoziție de reprezentantul autorității contractante – Municipiul Pașcani privind proprietatea imobiliară analizată; informații privind situația juridică a proprietății, primite de la reprezentantul autorității contractante – Municipiul Pașcani etc.
- informații furnizate de agenții imobiliare, cotidiene și publicații de profil locale,
- informații preluate din baza de date a evaluatorului, ca sursă de comparație în prezentul raport de evaluare.
- documentele și informațiile legate de imobilul ce face obiectul prezentului raport de evaluare au fost puse la dispoziție de către beneficiar, acesta având responsabilitatea veridicității și corectitudinii informațiilor furnizate.
- Standardele de evaluare ANEVAR (care includ și Standardele de Evaluare Bunuri 2022)

III PREZENTAREA DATELOR

3.ANALIZA PRELIMINARĂ A PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare sunt sensibile la volumul veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, p o t să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile,etc.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară din municipiul Pașcani se poate considera o piață activă. Municipiul Pașcani a cunoscut o dezvoltare a pieței imobiliare cu proprietati de tip rezidential, comercial, industrial, administrativ si terenuri, sumele împrumutate de clienți pentru achiziționarea unei astfel de proprietati inregistrand o creștere în ultima perioadă datorită înmulțirii oportunităților de investiții. Piața imobiliară din Pașcani nu a fost afectată de pandemia de coronavirus. Situația din județul Iași este chiar peste cea de la nivel național. În perioada ianuarie – noiembrie 2020 au fost înregistrate cu aproximativ 30% mai multe tranzacții imobiliare față de aceeași perioadă a anului 2019. Se observă că în mediul urban au apărut cele mai multe locuințe noi.

Acum, conflictul dintre Rusia și Ucraina are efecte puternice și asupra sectorului imobiliar, înregistrându-se deja o creștere a prețurilor la apartamentele de vânzare și chirii, resimțite pe plan local, potrivit unei analize realizate de Blitz. În contextul provocărilor de ordin geopolitic și economic, prețurile la imobiliare au crescut începând din februarie. " Situația pe piața imobiliară este în evoluție de la o zi la alta, în strânsă legătură cu desfășurarea războiului din Ucraina. Este de așteptat, însă, ca interesul față de imobiliare să crească, deoarece investițiile în active reale, pe lângă cele în aur, reprezintă cele mai sigure plasamente financiare în acest moment", a explicat Cătălin Priscornică, CEO Blitz

Odată cu aflulxul constant de refugiați, închirierea apartamentelor pe termen scurt/mediu, de către persoanele afectate de război a reprezentat o nouă oportunitate și un nou segment de clienți pentru agențiile imobiliare. În cazul în care se vor decide să rămână în România pe termen mediu și lung, piața muncii va găsi modalități de a-i integra, în regim de muncă remote, ceea ce ar aduce un plus de cerere pe piața imobiliară.

În noile condiții de cerere crescută de imobiliare, dezvoltatorii rămân în expectativă, principala temere fiind reținerea băncilor de a finanța noile construcții. Și cumpărătorii se gândesc de două ori înainte de a investi în imobiliare, preferând să-și păstreze banii, în cazul în care vor fi nevoiți să părăsească țara. Mingea în situația dată este la bănci, dacă vor alege să mai finanțeze proiecte în dezvoltare. Specialiștii imobiliari consideră că vor fi afectați atât dezvoltatorii – care nu vor mai construi dacă nu mai există finanțare, dar și cumpărătorii prin oferta mai scăzută și prin creșteri de prețuri. "Nu luați decizii pripite care să vă pună în pericol economiile și investițiile", recomandă Cătălin Priscornică, CEO Blitz. "Cursul valutar e volatil, piețele financiare sunt volatile, dobânzile bancare nu sunt încă stabile, deci, ca perspectivă investițională, imobiliarele rămân de interes pentru că oferă mai multă siguranță, cu condiția ca conflictul armat să nu depășească granițele României, iar economia să rămână funcțională."

Ce așteptăm de la piața rezidențială în 2022 ?

1. Crește progresiv dobânda la creditele ipotecare,
2. Scade accesibilitatea achiziționării locuințelor prin credit,
3. Cumpărătorii tineri, aflați la prima achiziție, vor fi primii afectați,
4. Construcțiile noi vor fi în continuare preferate la achiziție,
5. Creșterea cererii de apartamente va încetini,
6. Cererea pentru terenuri libere și casele cu teren se menține ridicată, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde.
7. Cresc într-un ritm crescut prețurile solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor dar și a întârzierii livrărilor,
8. Scade oferta existentă în piața secundară,
9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei,
10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional.

3.2. Piața terenurilor

De-a lungul anilor, prețul de vânzare al terenurilor s-a modificat în funcție de scopul achiziției

(tipul de clădire ce urmează să fie construită), locație, utilitati și parametrii specifici. Terenurile din municipiul Pașcani sunt valorificate în vederea dezvoltării segmentului residential și comercial și au un preț ridicat.

3.3. Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată și asimilabile sunt cuprinse între 10-25 EUR/mp în funcție de geometrie, poziționare și utilități.

3.4. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Pentru a analiza cererea de proprietăți de tip Teren intravilan și construcții pe piața imobiliară este necesară o identificare a segmentelor de populație care manifestă interes:

Dezvoltatori imobiliari. Numărul relativ ridicat al investitorilor din zona, puterea de cumpărare a populației din municipiul Pașcani care este moderată, salariile nefiind corelate cu inflația și cu creșterea prețurilor duc la o cerere medie pentru proprietăți de acest tip.

Raportul cerere-oferta

Piața se definește ca o piață în dezechilibru, deoarece oferta este sensibil mai mare ca cererea.

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Identificarea proprietății.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în municipiul Pașcani, str. Călugăreni nr.29, formată din:

- „Teren intravilan” în suprafața de 600 mp înscris în CF 69128 Pașcani, top 69128, teren cu categoria de folosință arabil .
- Pe teren se află amplasată construcția top 69128-C1-locuință parter, cu Sc=156 mp, edificată în anul 1995, proprietatea soților Azamfiri Vasile și Petronica.
- Teren -localizat într-o zonă mediană. Zona este formată din unități locative rezidențiale cu regim P+1, P+2, P+M.
- Terenul are acces indirect la transportul public, liniile locale de autobuz fiind la cca 5 min. distanță față de proprietate.

Caracterul edilitar al zonei-zonă mediană,

Facilități ale zonei-rețea de transport în comun- rețea de transport urban de călători,

-unități comerciale-magazine la cca 500m,

-ansambluri rezidențiale de tip clădiri individuale unifamiliale,

Strada neasfaltată,

Utilități edilitare-rețea urbană de energie electrică-existentă,

- rețea urbană de apă-existentă,
- rețea urbană de termoficare-nu,
- rețea urbană de gaze-existentă,
- rețea urbană de canalizare-existentă,
- rețea urbană de telefonie-existente.

Concluzii generale privind proprietatea evaluată

- Concluzii privind zona de amplasare: Zona de referință-zona mediană a municipiului Pașcani, str.Călugăreni nr.29;
- Nu exista probleme cu alimentarea cu utilitati.

4.2.Drepturile de proprietate evaluate

“Teren intravilan ” in suprafata de 600 mp inscris in CF 69128 Pașcani, top nr.69128, teren intravilan-utilizat ca teren arabil, avînd ca proprietar:

-Municipiul Pașcani-cota 1/1:

-conform Act administrativ nr. 94/31.05.2018 emis de UAT Municipiul Pașcani, Act administrative nr.569817-Certificat de înregistrare fiscal din 27.02.2008 emis de Agenția Națională de Administrare fiscal, Act administrative nr.25-Contract de concesiune din 07.10.1997 emis de UAT Municipiul Pașcani, Act administrative nr.194-Autorizație de construire din 30.08.1995 emis de UAT municipiul Pașcani, Act administrative nr.13-Contract de concesiune din 02.09.1997 emis de UAT Municipiul Pașcani, Intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege –cota actuală 1/1;

Pe teren se află amplasata construcția top 69128-C1-locuință parter, cu Sc=156 mp, edificată în anul 1995, proprietatea soților Azamfiri Vasile și Petronica.

Este evaluat intregul drept de proprietate.

Evaluarea este făcută in ipoteza ca proprietatea este liberă de sarcini.

4.3.Descrierea amplasamentului

Amplasamentul este format din teren cu S=600 mp.

Amplasamentul dispune de toate utilitățile, apa, canal, en electrica, gaz metan.

Forma amplasamentului este regulate-dreptunghiulară.

Topografia amplasamentului este teren plan.

Suprafața terenului este de 600 mp.

Terenul este imprejmuit cu gard de sarmă.

3.4.Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliara este formata din: teren situate in zona mediană, teren cu destinație de teren arabil.

1.Teren in suprafata de 600 mp, situat in municipiul Pașcani, str Călugăreni, nr.29, CF 69128, top 69128:

-Terenul are formă de dreptunghi, cu deschidere la drum de acces de cca 23m.

-Dispune de utilitati- curent, apa, canal si gaz metan.

-Suprafața terenului este de 600 mp. conform datelor furnizate de Extrasul de carte funciara nr.35748/24.10.2022 eliberat de ANCPI Pașcani.

-Terenul este plan și imprejmuit cu gard plasă sarmă.

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Deci cea mai bună utilizare este Teren intravilan și construcții administrative și social culturale, în utilizarea cea mai eficientă. Terenul este principala sursă pentru orice venit generat de proprietate. Valoarea terenului poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăți, chiar dacă pe amplasament sunt localizate construcții substanțiale.

Cea mai bună utilizare este considerată a fi utilizarea „curți construcții”.

Conform Planului Urbanistic General, zona din care face parte și terenul analizat, este o subzonă rezidențială, în plină dezvoltare.

4.1. Evaluarea terenului

Pentru evaluarea terenului s-au avut în vedere următoarele considerente:

Inscrierea în CF 69128.

Suprafețele de teren după marime.

Racordarea la utilități – curent electric, gaz metan, canal și apă.

Caracteristici fizice ale terenului.

“Teren intravilan 600 mp”

Forma amplasamentului este reglementată-dreptunghiulară.

Topografia amplasamentului este teren plan.

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilelor subiect s-a procedat la un studiu de piață la nivelul terenurilor mediane, din zonă.

Valoarea terenurilor s-a determinat pornind de la premiza terenului liber.

Pentru evaluarea terenului se utilizează în general șase abordări : comparația directă, proporția, extracția, parcelarea, tehnica reziduală, și capitalizarea rentei de bază.

În cazul proprietății de evaluat, având în vedere că există o frecvență bună a tranzacțiilor în zonă, metoda care se va aplica va fi: metoda comparațiilor directe.

Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

Analiza comparațiilor directe, este o tehnică calitativă, studiază relațiile indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate (pozitiv sau negativ) funcție de diferențieri.

Elementele de comparație sunt : drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice (suprafață, formă, topografie) dotarea cu utilități (apă, canal, electricitate, telefon, gaz).

Aplicarea metodei este facilitată de informațiile furnizate de agențiile imobiliare din zona, naționale, publicațiile locale și publicațiile de specialitate care prezintă prețuri ale terenurilor tranzacționate în zona.

S-au tranzacționat și terenuri la prețuri din afara acestei plaje de prețuri dar acele tranzacții nu le luăm în considerare fiind tranzacții speciale, particulare (amplasare deosebită, relații

Oferte comparabile “Teren intravilan”

Comparabila 1

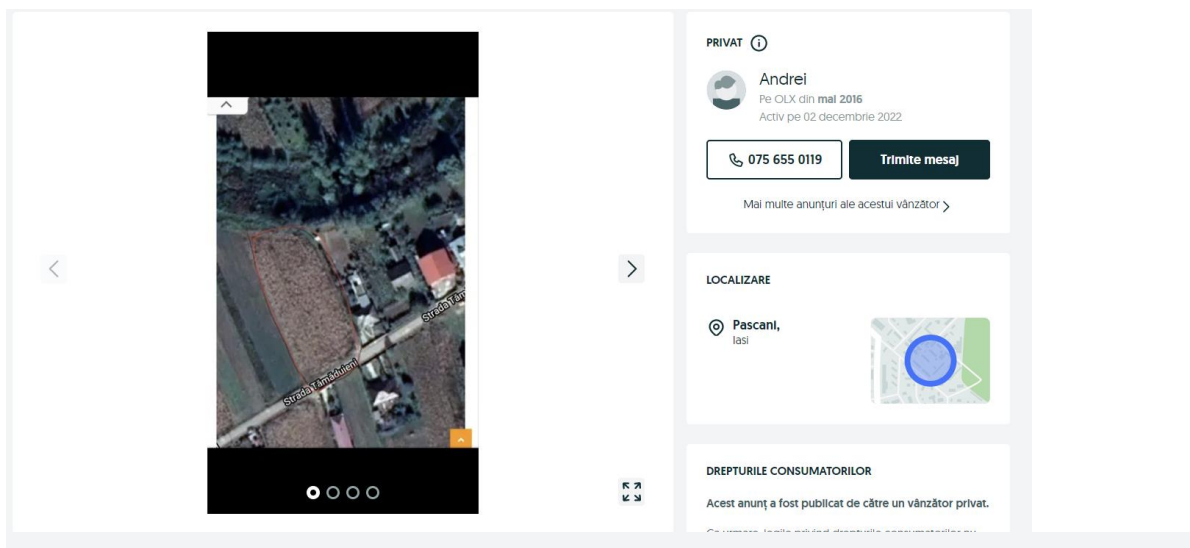
Sursă: <https://www.olx.ro>

Total conversii: 0.

Găsit: 25-02-2023

Va fi şters: 04-03-2023

Comparabilia 2



Postat 06 noiembrie 2022



Teren intravilan Pascani

10 €

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

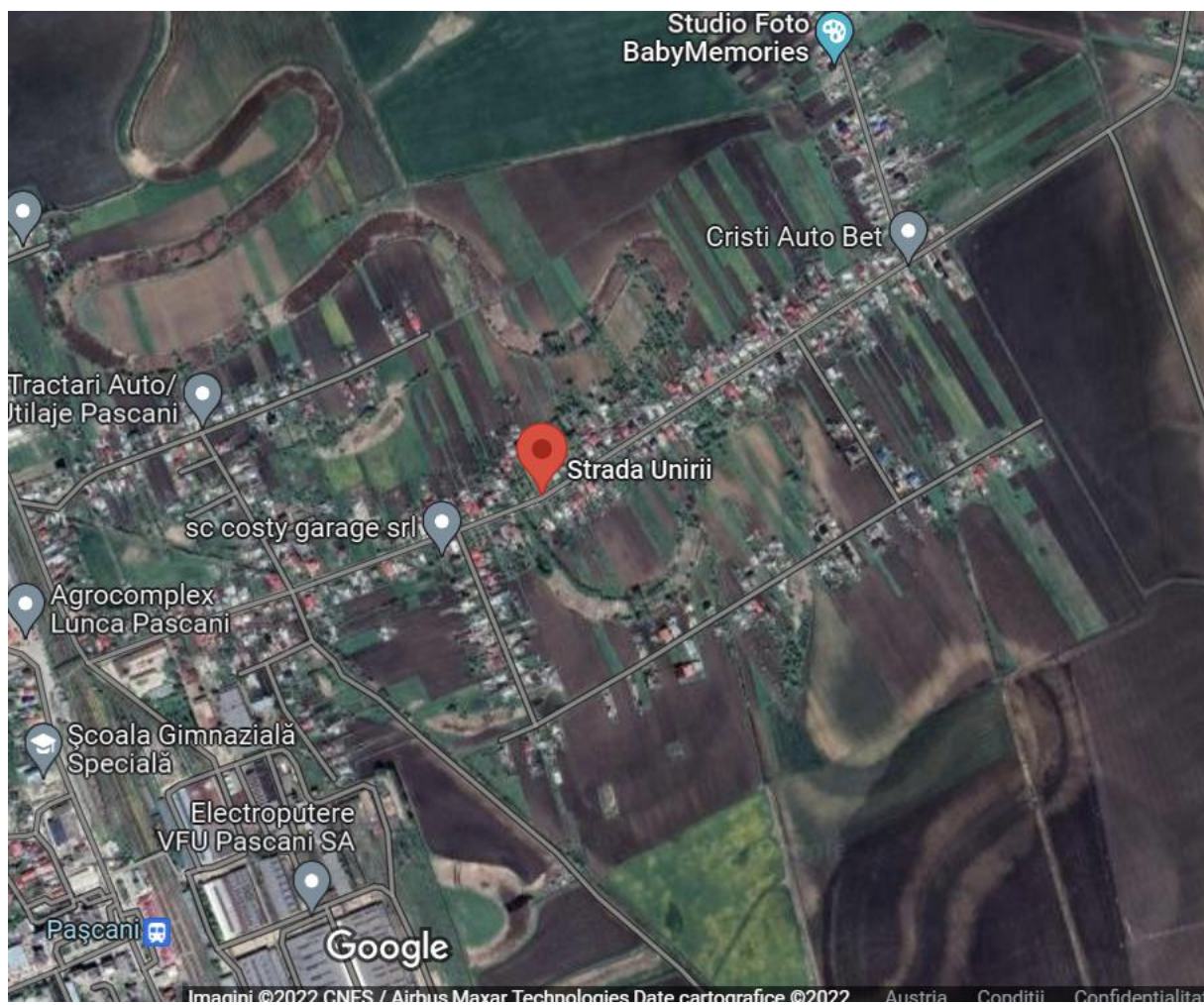
Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 045 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan in Pascani, str Tamaduieni, nr 21 H (in spatele garii, paralela cu strada Unirii), cu suprafata de 3045 m2, front stradal de 35, 84 m, cu utilitati.
Actele de cadastru/intabulare la zi.



Comparabila 3



PRIVAT ⓘ



Marinel

Pe OLX din Iulie 2018

Activ azi la 13:40

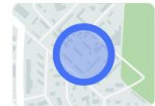
☎ 0758 877 341

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Blăgești,
Iasi



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Postat 25 noiembrie 2022



Teren intravilan

14 €

🔖 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

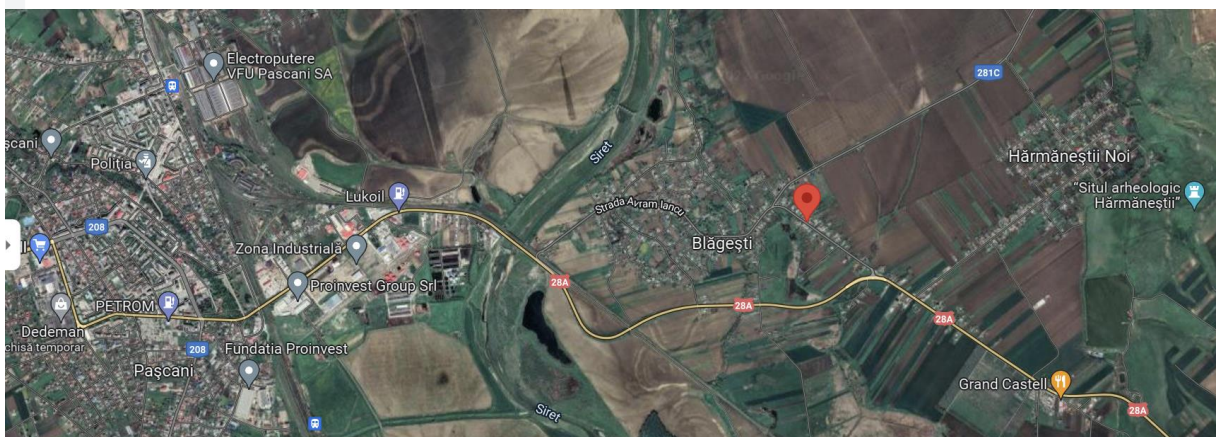
Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 088 m²

DESCRIERE

Teren 1088m2 . cu esire la strada principala 22.50 m. Cu tote utilitatile curent. gas .apa.Pascani str Avram Iancu nr 37



Comparabia 4

Teren de vanzare in pascani

Iasi, Pascani [Vezi pe harta](#)

12 EUR negociabil

Valabil din 29.11.2022 12:50:50

0722437608



Salveaza anuntul pe mai tarziu

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 1742

Raporteaza



Gabriel

Vezi toate anunturile

Front stradal 22 Destinatie Comercial,Rezidential

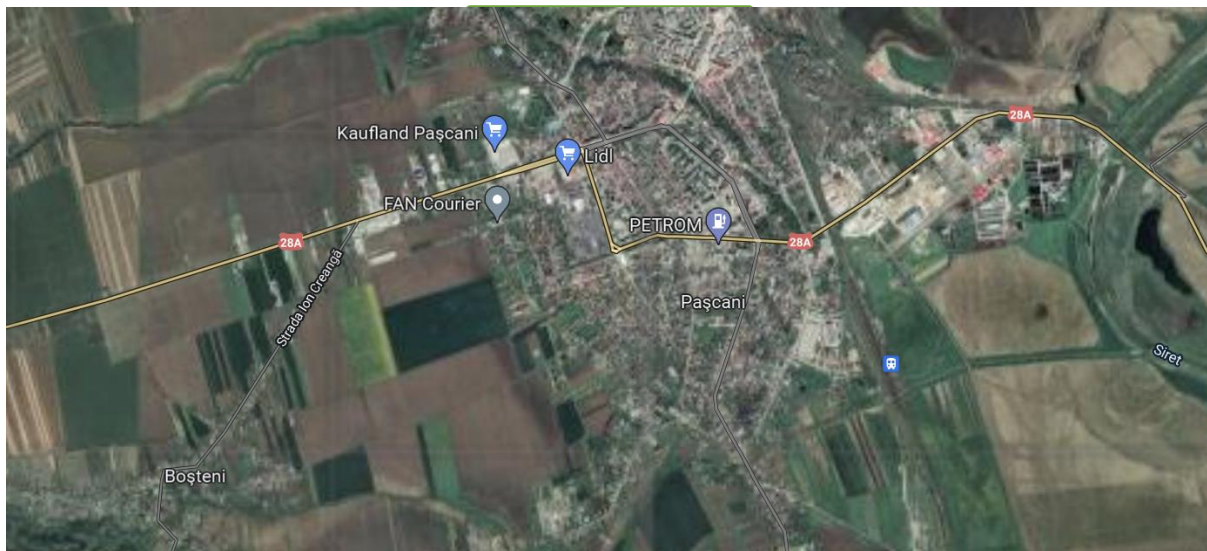
Amenajare strazi Asfaltate,Iluminat stradal Utilitati generale Apa,Curent,Gaz

Alte caracteristici Acces auto,La sosea,O...

+

Descriere

Terenul (8000 mp) este situat la iesirea din Pascani spre Gistesti (E 85), cu deschidere de 22.5 ml la str. Moldovei, lungime de 360 ml si cu drumuri de acces pe lateral si in spate. Sant posibilitati de marire a suprafetei pina la 13000 mp, cu deschidere de 35 ml.



Se poate observa că tranzacțiile cu terenuri intravilane cu toate utilitățile din imediata apropiere se găsesc la valori între 10 și 25 eur /mp.

Pentru stabilirea comparabilelor s-au studiat următoarele tranzacții cu terenuri similare celui de evaluat;

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor pozitive sau negative este “grila datelor de piață”care conține elementele de comparație a terenului de evaluat și a terenurilor comparabile.

Modul cum au fost aplicate corecțiile și rezultatele sunt prezentate în tabelul următor:

Abordarea prin piața - Estimare valoare TEREN

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr crt	Criteria si elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale	Integrale	Integrale
2	Restricții legale	cu restricții	Fara restricții	Fara restricții	Fara restricții
3	Condiții de finanțare	Normale	Similare	Similare	Similare
4	Condiții de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
5	Condițiile pieței	Present	Actual	Actual	Actual
6	Localizare	teren median intravilan, str Călugăreni	Intravilan zona Calea Națională Zona mediană, superior	Intravilan str Tămăduieni, în spatele gării , zona limitrofă inferior	intravilan-str Avram Iancu 37, zona limitrofă, inferior
7	Caracteristici fizice				
A	Suprafața (mp)	600	832	3.045	1.088
B	Forma raport front/adancime	Regulate	Regulate	Regulate	Regulate
C	Front stradal-aprox:	23	18 m la drum	35 m	22m
D	Topografie	plan	Plan	Plan	Plan
8	Utilități (enel/apa/canalizare/gaz metan/termoficare/alte)	La limita/ da / da / da / nu / nu	La limita / da / da / da / nu / nu	La limita/ da / da / da / nu / nu	La limita / da / da / da / nu / nu
9	Zonare	intravilan/median	Intravilan	Intravilan	Intravilan
10	Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidențial	Rezidențial	Residential
	Preț total (EURO)		25.000	30.450	15.232
	Preț/mp (EURO)		30	10	14

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Elemente de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	teren median intravilan, str Călugăreni	Intravilan zona Calea Națională Zona mediană, superior	Intravilan str Tămăduieni, în spatele gării , zona limitrofă inferior	intravilan-str Avram Iancu 37, zona limitrofă, inferior
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	600	832	3.045	1.088
PREȚde OFERTĂ/		25.000	30.450	15.232

VÂNZARE EUR				
Prețul de OFERTĂ/ Vânzare (EUR/mp) – criteriul de comparație		€ 30	€ 10	€ 14
TIP COMPARABILĂ				
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau Procentuală		-5%	-5%	-5%
Ajustare totală pentru tipul comparabilei		-1,5	-0,5	-0,7
Pret de vanzare ajustat		28,5	9,5	13,3
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	integrale	integrale	integrale	integrale
Ajustare unitară sau procentuală		0	0	0
Ajustare totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€28,5	€ 9,5	€ 13,3
RESTRICȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	cu restricții- conf PUZ- destinație rezidențială	Fără restricții	Fără restricții	Fără restricții
Ajustare unitară sau Procentuală		-0%	-0%	-0%
Ajustare totală pentru Restricții legale – coeficienți urbanistici		-€ 0,0	-€ 0,0	-€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		€28,5	€ 9,5	€ 13,3
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau Procentuală				
Ajustare totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€28,5	€ 9,5	€ 13,3
CONDIȚII DE VÂNZARE				

Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală				
Ajustare totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustare (EUR/mp)		€ 28,5	€ 9,5	€ 13,3
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitară sau Procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 28,5	€ 9,5	€ 13,3
LOCALIZARE				
Localizare	teren median intravilan, str Călugăreni	Intravilan zona Calea Națională Zona mediană, superior	Intravilan str Tămăduieni, în spatele gării , zona limitrofă inferior	intravilan-str Avram Iancu 37, zona limitrofă, inferior
Ajustare unitară sau procentuală		-5%	+25%	+15%
Ajustare totală pentru localizare		-€ 1,5	+€ 2,5	+€ 2,2
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 27	€ 12	€ 15,5
CARACTERISTICI FIZICE				
Mărime (dimensiune)	600	900	2.200	1.000
Ajustare unitară sau procentuală		+1%	+6%	+1%
Ajustare totală pentru dimensiuni		€ 0,2	€ 0,7	€ 0,2
Formă,Front stradal –	Regulată 23	Regulată 18 m	Regulată 25 m	Regulată 18 m
Ajustare unitară sau procentuală		-5%	+2%	+5%
Ajustare totală pentru formă și front stradal		-€ 1,35	€ 0,2	€ 0,8
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitară sau Procentuală		0%	0%	0%

Ajustare totală pentru topografie		€ 0,0	€0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 25,8	€ 13	€ 16,5
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apă / canalizare / gaz metan / telefonie / alte)	La limita da / da / da / nu / nu	La limită / da / da / da / da / nu	La 50 m/ da / da / da / da / nu	La 50 m / da / da / da / da / nu
Ajustare unitară sau Procentuală		-10%	30%	25%
Ajustare totală pentru utilități disponibile		-€ 2,5	€ 4	€ 4,2
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 23,3	€ 17	€ 20,7
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare unitară sau Procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru zonare		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustare (EUR/mp)		€ 23,3	€ 17	€ 20,7
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	Curți-construcții-rezidențial	Construibil rezidențial	Construibil rezidențial	Construibil rezidențial
Ajustare unitară sau Procentuală		-5%	15%	10%
Ajustare totală pentru cea mai bună utilizare		-€ 1,2	€ 2,5	€ 2
Preț ajustat		€ 22,1	€ 19,5	€ 22,7
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 22	€ 20	€ 23
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 8	€ 10	€ 7
	(procentual)	26%	50%	250%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 8	€ 10	€ 7
	(procentual)	26%	50%	50%
Suprafață	600			
Opinie / mp	€ 22			
Valoare estimată _EURO	13.200			
Valoare _RON	64.722			
Curs valutar	4,9032			
Data evaluării	15 noiembrie			

	2022			
--	------	--	--	--

Ajustarile aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate – teren în suprafață de 600 mp sunt următoarele:

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă.

Drepturi de proprietate

Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate deplin (integral)

Restricții legale – coeficienti urbanistici s-au efectuat ajustari, deoarece terenul analizat are restricții constructive conform PUZ, fiind localizat în zona mediană

Au fost necesare ajustări, comparabilele neavand coeficienți urbanistici asemănători-5%.

Condiții de finanțare

Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare nefiind în numerar, atât la proprietatea subiect cât și la comparabile.

Condiții de vânzare

Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivări ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia.

Cheltuieli cuprinzând costul construcții demolabile, cheltuieli adecvare a terenului, costul de adevarare (modificare) a zonării, costul de eliminare a contaminării

Cheltuieli imediat după cumpărare

	Comparabila 1	comparabila 2	comparabila 3
-construcții demolabile	0 mp	0 mp	0 mp
-cost unitar demolare €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0
-cost total demolare €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0
-adecvare teren	0 mp	0 €/mp	0 mp
-cost unitar adecvare €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0
-total cost adecvare	0 €	0 €	0 €
-total cost decontaminare	0€	0€	0€
-total costuri	0€	0€	0€

Condiții ale pieteii- Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind valabile la data evaluării

Localizare- Ajustari aplicate comparabilelor situate în zona mai bine/slab cotate, ajustare rezultata din analiza zonelor de amplasare.

Caracteristici fizice

Marime- S-au aplicat ajustari comparabilelor pentru suprafata mai mica, respectiv mai mare. Ajustarile rezultate din analiza datelor secundare / analiza de piata a evaluatorului.

Front stradal/raport front- adancime

au fost necesare ajustari

Topografie

nu au fost necesare ajustari

Acces

au fost necesare ajustari

Utilitati

Energie electrica

nu fost necesare ajustari

Apa

au fost necesare ajustari

Canalizare/fosa septica

au fost necesare ajustari

Gaz metan

au fost necesare ajustari

Utilizare Au fost necesare ajustari, atat proprietatea subiect cat si comparabilele nu au cea mai buna utilizare similara, proprietatea subiect având restricții legale de utilizare conform PUZ.-5%, 15%, 10% la comparabile.

Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustari (ajustarea brută procentuală cea mai mică), adică cea de la comparabila A, respectiv 22 eur/mp.

Valoare teren=13.200 eur echivalent a 64.722 lei

5. RECONCILIAREA VALORILOR

In urma cercetarii si analizei noastre, am considerat mai adecvata abordarea prin comparația vanzarilor, astfel valoarea proprietatii imobiliare este la nivelul de:

13.200 eur adică 64.722 lei

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele:

Adecvarea- Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia- Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

Calitatea și precizia informațiilor- Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Precizări

Avand in vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii 15.11.2022 ;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul

prezentului raport;

- valoarea este o predictie;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor intr-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare; evaluarea este o opinie asupra unei valori.

ANEXE

Anexa Localizare proprietate. Extras din analiza de piata – comparabile
FOTOGRAFII SI DOCUMENTE PROPRIETATE

FOTO











