

Anexă la HCL nr. 120/29.09.2022

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS S  
JUDEȚUL IAȘI  
SECRETARIA

INTRARE / IESIRE NR. 40699  
Ziua 30 Luna 08 2022

# RAPORT DE EVALUARE

NR. 0063 / 22.08.2022

U.A.T. TÂRGU FRUMOS

Târgu Frumos, Strada Petru Rareș, nr. 82B, jud. Iași

# Cuprins

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Capitolul I. INTRODUCERE .....</b>                                             | <b>3</b>  |
| 1.1. Sinteza raportului.....                                                      | 3         |
| 1.2. Certificarea evaluatorului .....                                             | 4         |
| <b>Capitolul II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....</b>                       | <b>5</b>  |
| 2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia .....                     | 5         |
| 2.2. Identificarea clientului .....                                               | 5         |
| 2.3. Identificarea utilizatorilor desemnați .....                                 | 5         |
| 2.4. Scopul evaluării.....                                                        | 5         |
| 2.5. Identificarea proprietăților imobiliare subiect .....                        | 5         |
| 2.6. Drepturi de proprietate .....                                                | 5         |
| 2.7. Tipul valorii.....                                                           | 6         |
| 2.8. Data evaluării .....                                                         | 6         |
| 2.9. Monedă în care se exprimă valoarea estimată.....                             | 6         |
| 2.9.1. Modalități de plată.....                                                   | 6         |
| 2.10. Procedura de evaluare.....                                                  | 6         |
| 2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate, pe care se bazează evaluarea ..... | 7         |
| 2.12. Ipoteze și ipoteze speciale .....                                           | 7         |
| 2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....                        | 9         |
| 2.14. Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare .....         | 10        |
| 2.15. Descrierea raportului .....                                                 | 10        |
| <b>Capitolul III. PREZENTAREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....</b>         | <b>11</b> |
| 3.1. Date despre aria de piață , zonă, oraș, vecinătăți și localizare .....       | 11        |
| 3.2. Informații despre amplasament, descrierea terenului.....                     | 13        |
| 3.3. Descrierea situației juridice .....                                          | 13        |
| <b>Capitolul IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....</b>                               | <b>15</b> |
| 4.1. Definirea pieței. Generalități .....                                         | 15        |
| 4.2. Definirea pieței specifice .....                                             | 15        |
| 4.3. Oferta de proprietăți similare.....                                          | 15        |
| 4.4. Cererea solvabilă.....                                                       | 16        |
| 4.5. Echilibrul pieței. Previziuni.....                                           | 16        |
| <b>Capitolul V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI .....</b>                        | <b>17</b> |
| <b>Capitolul VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....</b>                                 | <b>18</b> |
| 6.1. Abordarea prin piață.....                                                    | 18        |

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.2. Abordarea prin cost .....                                             | 21        |
| 6.3. Abordarea prin venit.....                                             | 21        |
| <b>Capitolul V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....</b> | <b>23</b> |
| 5.1. Analiza rezultatelor .....                                            | 23        |
| 5.2. Concluzii asupra valorii .....                                        | 24        |
| <b>Capitolul VI. ANEXE.....</b>                                            | <b>25</b> |
| Anexa nr.1 - Fotografii ale proprietății .....                             | 25        |
| Anexa nr.2 - Tabel – Analiza prin piață .....                              | 26        |
| Anexa nr.3 - Anunțuri din piață.....                                       | 27        |
| Anexa nr. 4 - Documente .....                                              | 29        |

# Capitolul I. INTRODUCERE

## 1.1. Sinteza raportului

*Raportul de evaluare este un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elemente relevante asociate acesteia. IVS 2020*

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport este reprezentată de: teren în suprafață de 1055 mp. Imobilul evaluat este amplasat în orașul Târgu Frumos, strada Petru Rareș, nr. 82B, județul Iași.

Destinatarul lucrării este U.A.T. Târgu Frumos.

**Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății.**

La elaborarea prezentului raport am folosit abordările pe care le consider cele mai adecvate pe baza criteriilor de selectare a valorii, a tipului de proprietate și a recomandărilor Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020 și anume, *abordarea prin piață*.

Consider că în urma informațiilor primite, cea mai reprezentativă abordare este *abordarea prin piață*.

În urma aplicării Metodologiei de Evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare evaluate ținând seama exclusiv de prevederile acestui raport este :

**Valoarea totală de piață este 30 700 EURO.**

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia mea este că valoarea de piață asupra proprietății descrise în acest raport la data evaluării, este:

| EURO   | RON     |
|--------|---------|
| 30 700 | 150 000 |

Data evaluării este 22 august 2022.

Cursul de schimb valutar listat de BNR la data de 22 august 2022 este de 4,8806 RON/euro.

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea nu include TVA;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea proprietății.



## 1.2. Certificarea evaluatorului

Subsemnata Narcisa Ionela Tărăbuță, membră titular ANEVAR din luna noiembrie 2015, am evaluat proprietatea în calitate de evaluator titular respectând Standardele de Evaluare ANEVAR 2020. Îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, următoarele:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare nu este condiționată de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ În calitate de evaluator titular declar că îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională;
- ✓ Întocmirea acestui raport este în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 și cu Ghidurile Metodologice de Evaluare.

Elaborarea prezentului raport de evaluare are la baza metodologia de lucru recomandată de către **Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România** și este întocmit cu respectarea **Codului Deontologic al Profesiei de Evaluator Autorizat ANEVAR**.

Ing. Narcisa-Ionela Tărăbuță,

Titular ANEVAR



## **Capitolul II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia**

În prezent, evaluator membru titular Tărăbuță Narcisa-Ionela, calificarea "Evaluarea Proprietății Imobiliare" din 02.11.2015, legîtimatie nr. 18549 valabilă în 2021, absolventă a masteratului de "Managementul Proiectelor și Evaluarea Proprietății" din cadrul Universității Tehnice din Cluj-Napoca în anul 2015, de asemenea licențiată a Facultății de Construcții, secția "Inginerie Economică și Management în Construcții" din anul 2013.

### **2.2. Identificarea clientului**

Raportul de evaluare a fost solicitat de către **Primăria Orașului Târgu Frumos**.

### **2.3. Identificarea utilizatorilor desemnați**

Utilizatorii desemnati prezentului raport de evaluare sunt: **Primăria Orașului Targu Frumos**, reprezentată prin domnul Vătămanu Ionel.

### **2.4. Scopul evaluării**

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de plată** a proprietății imobiliare. Evaluarea a fost solicitată de catre **U.A.T. Târgu Frumos**, conform notei de comandă numărul 39118 din 03.08.2022.

### **2.5. Identificarea proprietăților imobiliare subiect**

Proprietatea imobiliară subiect este reprezentată de un teren liber în suprafața de **1055 mp**, situat în intravilanul orasul **Târgu Frumos**, strada **Petru Rareș, nr. 82B**, județul **Iași**. Terenul este înscris în **Cartea Funciară nr. 60804** (nr. CF vechi: 1533), număr cadastral **1005** a orașului **Târgu Frumos**, județul **Iași**.

#### **Adresa proprietății:**

- **Localitatea TÂRGU FRUMOS, strada Petru Rareș, nr. 82B, județul Iași**

### **2.6. Drepturi de proprietate**

În cadrul acestui raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către **Oraș Târgu-Frumos**.

**Dreptul de proprietate** asupra terenului situat în Târgu Frumos, județul Iași nu este *deplin* conform Extrasului de Carte Funciară nr. 60804 / 11.05.2022. Terenul este concesionat prin Contract de concesiune nr. 3094 / 2003.

## 2.7. Tipul valorii

Ținând cont de scopul evaluării, **tipul valorii** estimate este **valoarea de piață** definită în SEV 100, cadrul general paragraf 29 astfel:

*"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"*

Valoarea este un concept economic referitor la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține pentru cumpărarea unui bun între cumpărător și vânzător.

## 2.8. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor din luna august 2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna august 2022.

Data evaluării este de **22 august 2022**.

Data inspecției este de **17 august 2022**.

Data raportului este de **22 august 2022**.

## 2.9. Monedă în care se exprimă valoarea estimată

Opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și Euro. Cursul de schimb RON/Euro valabil la data raportului, este cel afișat de BNR și anume 4,8806 RON/Euro.

### 2.9.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent *cash* la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

## 2.10. Procedura de evaluare

Documentarea necesară evaluării s-a realizat din momentul primirii documentației necesare evaluării, puse la dispoziție de către Primăria Orasului Târgu Frumos.

Etapele parcurse pentru estimarea valorii de piață a proprietății au fost următoarele:

- ✓ Stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
- ✓ Inspecția proprietății subiect s-a realizat de către evaluator la data de 17 august 2022, ora 13:00 ;
- ✓ Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale care au stat la baza procesului de evaluare;
- ✓ Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru estimarea valorii proprietății și fundamentarea opiniei evaluatorului.

## **2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate, pe care se bazează evaluarea**

Evaluarea se bazează pe informații primite de la client și mai exact: Extras de Carte Funciară nr. 60804 / 11.05.2022, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate Scara 1:500.

De asemenea, s-au utilizat informații culese de către evaluator: informații despre zonă, localitate (vecinătăți), hărți extrase de pe Google Earth Pro), informații despre situația economică a județului, informații de pe site-ul de specialitate: [www.olx.ro](http://www.olx.ro).

S-a utilizat informații referitoare la cursul valutar, preluate de pe site-ul Băncii Naționale Române, [www.bnr.ro](http://www.bnr.ro); informații din cărți de specialitate: Standardele de Evaluare Anevar 2022;

Programul de calcul utilizat este Kost Plus ver. 8.0 cu licență.

Evaluatorul nu își asumă nicio răspundere pentru informațiile puse la dispoziție de către proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## **2.12. Ipoteze și ipoteze speciale**

- ✓ Proprietatea imobiliară evaluată este ocupată. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanția pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări, care pot să apară în perioada imediat următoare;

- ✓ Alegerea abordărilor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând cont de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile în presa de specialitate;
- ✓ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, iar valoarea estimată poate fi necorespunzătoare la un moment dat;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, care poate majora sau micșora valoarea proprietății;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își vor pierde valabilitatea;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează clădirea. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul clădirilor, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au 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 evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

#### **Ipoteze speciale**

Evaluatorul nu a intrat în posesia certificatului de urbanism, astfel că evaluarea s-a realizat în ipoteza în care utilizarea terenului este rezidențială.

### **2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Acest raport de evaluare este confidențial și poate fi utilizat numai în scopul solicitat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță cu referire la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau

mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

*Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.*

## **2.14. Declarația conformității evaluării cu Standardele de Evaluare**

Subsemnata **Tărăbuță Narcisa-Ionela**, în calitate de evaluator titular, calificarea **Evaluarea Proprietății Imobiliare**, elaboratoare al prezentului raport, declar că acest raport de evaluare a fost realizat respectând reglementările **Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022** intrate în vigoare din 31 decembrie 2021, cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport, după cum urmează:

**SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)**

**SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)**

**SEV 102 - Implementare (IVS 102)**

**SEV 103 - Raportare (IVS 103)**

**SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)**

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

**GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile**

Nu au fost abateri de la aceste standarde.

## **2.15. Descrierea raportului**

Prezentul raport cuprinde atât culegerea datelor, verificarea informațiilor, structurarea informațiilor într-o ordine logică, cât și *opinia evaluatorului cu privire la valoarea proprietății analizate.*

Raportul a fost realizat în conformitate cu **SEV 103 – Raportare (IVS 103)**.

Raportul a fost predat într-un exemplar original tipărit.

## Capitolul III. PREZENTAREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

### 3.1. Date despre aria de piață , zonă, oraș, vecinătăți și localizare

#### Orașul Târgu Frumos

Orașul Târgu Frumos este situat în zona estică a județului, pe malurile Bahluietului, fiind înconjurat parțial de comuna Ion Neculce, iar reședința este în unica localitate a orașului. Este străbătut de Strada națională DN28, care leagă Iașiul de Roman.

Figura 1



Orașul Târgu Frumos este unul dintre cele 5 orașe aparținând județului Iași. Județul Iași este situat în regiunea Moldova, în partea de nord-est a României și se învecinează la nord cu județul Botoșani, la nord-vest cu județul Suceava, la vest cu județul Neamț, la sud cu județul Vaslui și la est cu Republica Moldova (Raionul Ungheni).

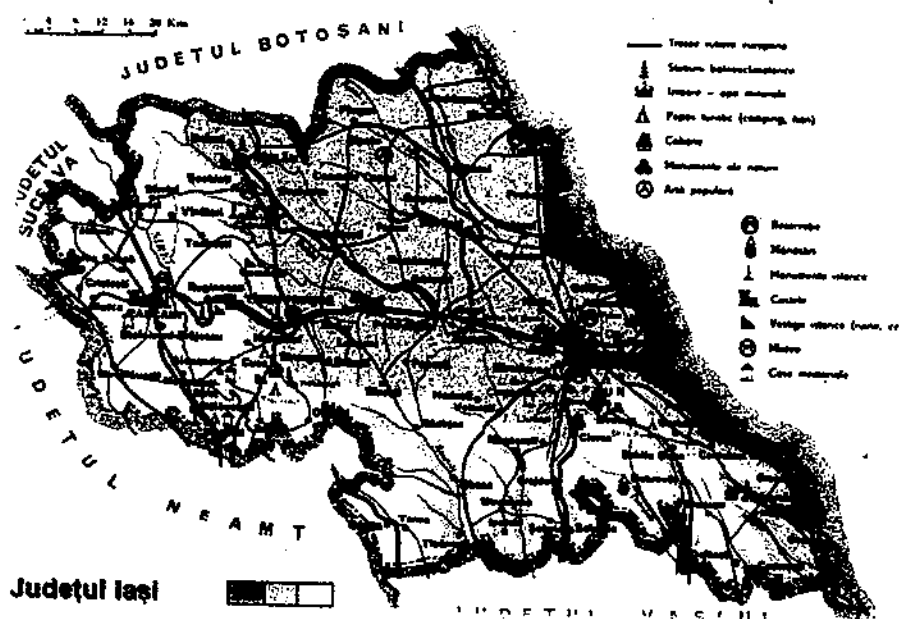
Acesta este localizat în nord-vestul județului Iași la confluența dintre Câmpia Moldovei, Podișul Sucevei și Podișul Central Moldovenesc, aparținând regiunii de dezvoltare Nord – Est.

Orașul Târgu Frumos reprezintă 0,45% din suprafața totală a județului Iași, având o suprafață de 24,46 km sau 2446 ha.

La Târgu Frumos, se ramifică Strelele naționale DN28A, care duce spre vest la Pașcani și Moțca (unde se termină în DN2); și DN28B, care duce spre nord la Hârlău și la Botoșani.[5] Prin oraș trece și calea ferată Pașcani-Iași, pe care este deservit de stația Târgu Frumos.

În prezent Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Târgu Frumos se ridică la 10.475 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 13.573 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (72,38%). Principalele minorități sunt cele de romi (8,12%) și ruși lipoveni (8,03%).

Figura 2



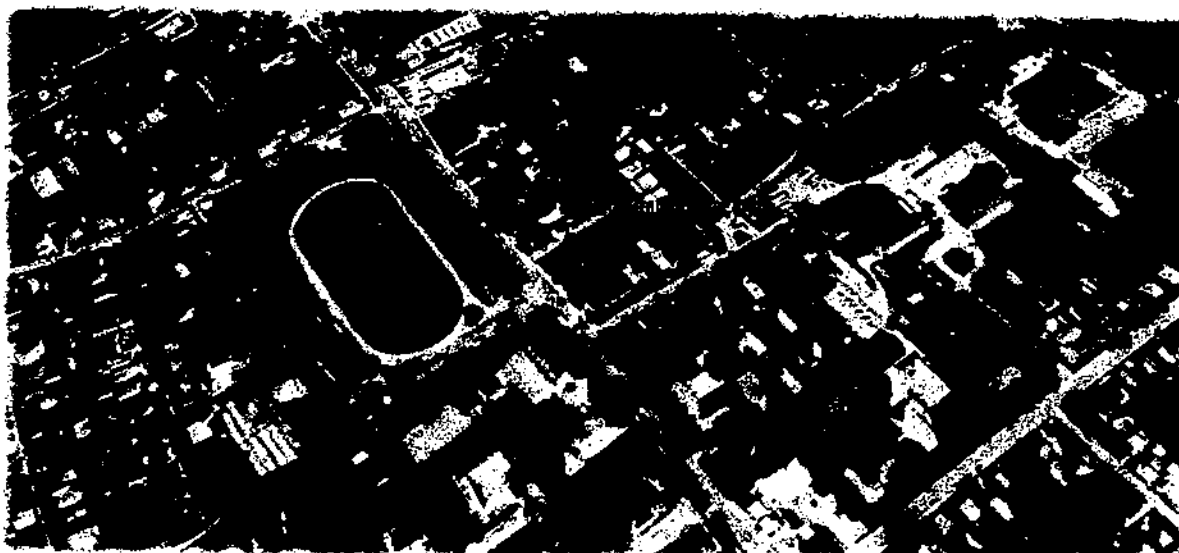
Județul are o suprafață de 5.476 km<sup>2</sup> și se întinde pe câmpia dintre râul Siret și râul Prut, în partea de sud ocupă dealurile Podișul Central Moldovenesc, iar partea de nord este ocupată de Câmpia Moldovei. În partea de vest, județul este traversat de Culoarul Siretului și de fragmente ale Podișului Fălticeniilor.

Evoluția ascendentă a numărului locuințelor și fondului locativ a condus inevitabil la creșterea suprafeței intravilane a orașului Târgu Frumos, respectiv la extinderea cartierelor orașului.

Orașul este înconjurat de următoarele comune : Cucuteni, Strunga, Balțați, Băești, Ion Neculce, Costești și Balș.

Vecini : Localitatea Prigoreni 3,9 km Est, Razboieni, Ion Neculce 3 km SE, Buznea , Gănești 4,9 Km S-SE, Strunga 6,5 Km SV, Dădești 3,8 km, V-NV, Gura Văii 5,8 km, V-SV.

**Figura 3**



Strada Petru Rareș se află în partea nordică a orașului Târgu Frumos, accesul făcându-se pe o porțiune scurtă a străzii cu același nume direct la șoseaua DN 28B, ce leagă localitatea Târgu-Frumos de Botoșani și către centrul localității. Zona este ocupată atât cu case de locuit având regim de înălțime P+M sau P construite după anul 1990, dar și alte construcții de interes public, cum ar fi: Stadionul Târgu-Frumos, Sala Sport a Centrului de Plasament, Școala Specială, Stația de Pompieri și altele.

Dotări edilitare ale zonei:

- Rețea energie electrică
- Rețea apă potabilă
- Rețea gaz natural
- Rețea canalizare
- Rețele telecomunicații

### **3.2. Informații despre amplasament, descrierea terenului**

Imobilul supus evaluării este constituit dintr-un teren intravilan în suprafață de 1055 mp, situat pe Parcela : A1(2741/6), sector cadastral 102, conform datelor din Planul de Amplasament și Delimitare a corpului de proprietate.

Suprafața de teren evaluată are formă dreptunghiulară cu deschidere la strada Petru Rareș pe o porțiune de 24,09 mp și se învecinează cu suprafețe de teren aparținând Consiliului Local Târgu-Frumos.

Pe teren se află o construcție C1 cu suprafața de 217,65 mp înscrisă în CF 60804-C1 conform informațiilor din Extrasul de Carte Funciară

nr. 60804 / 11.05.2022 și a informațiilor din Planul de Amplasament și Delimitare a corpului de proprietate.

### **3.3. Descrierea situației juridice**

Imobilul evaluat se află în proprietatea Oraș Târgu-Frumos și conform Extrasului de Carte Funciară nr. 60804 / 11.05.2022.

Pentru acest imobil există înregistrat un drept de concesiune pe numele domnului Livadariu Neculai Cătălin în baza Actului Administrativ nr. 3094 din 28.09.2003 emis de Primăria Târgu-Frumos, informații preluate din Extrasul de Carte Funciară nr. 60804 / 11.05.2022.

Construcția C1 prezintă pe terenul evaluat nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării este *limitat* conform Actului de Concesiune înregistrat.

## Capitolul IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

### 4.1. Definirea pieței. Generalități

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

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, astfel fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre *prețul de tranzacționare* sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

La nivel local piața imobiliară este activă și în creștere, cererea este mai mare decât oferta.

### 4.2. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară specifică proprietății analizate este piața terenurilor amplasate în orașul Târgu-Frumos, zona B.

*Natura zonei:* Zonă mixtă cu case, cu regim de înălțime, PARTER și PARTER+1E și clădiri publice cu diferite funcțiuni. Din punct de vedere economic și social zona stagnează. Piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere.

### 4.3. Oferta de proprietăți similare

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă 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, un anumit preț și un anumit loc, indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri în zona studiată este în acord cu cererea. Oferta de proprietăți imobiliare similare celei evaluate variază ca preț între 24 euro / mp și 55 euro / mp. Ofertele diferă în funcție de suprafața terenului, de poziționarea față de drumurile principale și utilitățile publice.

#### **4.4. Cererea solvabilă**

*Cererea reprezintă cantitatea 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 piața 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. În cadrul proprietății studiate, analiza cererii are la bază necesitatea construirii de imobile de locuit în zone cu utilități publice. În consecință, nevoia de terenuri libere există.

#### **4.5. Echilibrul pieței. Previziuni**

Având în vedere cele prezentate anterior, la nivelul pieței imobiliare specifice există o creștere a cererii față de ofertă în mediul urban, astfel că prețurile proprietăților imobiliare au cunoscut în ultima perioadă de timp o tendință de creștere a prețurilor de tranzacționare/ofertare, inclusiv pe segmentul de piață ce înglobează proprietatea imobiliară în speță.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a cumparatorului începând cu anul 2021. Cererea pentru acest tip de proprietate imobiliară este mai mare decât oferta.

Acest tip de proprietate se adresează unor cumpărători cu putere medie de cumpărare.

## Capitolul V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

### **Definiție**

*Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit.*

ȘEV 2020

Pentru ca o proprietate să posede *cea mai bună utilizare*, trebuie ca acea utilizare să îndeplinească patru caracteristici: fizic posibilă, permisă legal, financiar fezabilă și să dețină cea mai mare valoare a proprietății.

*Cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare din diferite variante posibile. Cea mai bună utilizare constituie baza de pornire și influențează ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

**Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber:**

Analizând trendul pieții am constatat că pe terenurile vecine au fost edificate sau sunt în curs de edificare preponderent construcții cu destinație rezidențială – această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, în concluzie cea mai bună utilizare a terenului presupus liber este dezvoltarea unei clădiri de locuințe individuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, **cea mai bună utilizare a proprietății este utilizarea rezidențială.**

## Capitolul VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

### SEV

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii, adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite de "SEV 100 - Cadru general" sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiul economic ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare, reale sau observabile, încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului, a fost utilizată:

- ✓ Abordarea prin piață

Metoda utilizată în cadrul *abordării prin piață* este *metoda comparațiilor directe*.

### 6.1. Abordarea prin piață

*Abordarea prin piață* este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferte pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile, se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

*Analiza comparativă* este termenul folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele dintre proprietăți, care afectează într-un fel sau altul valoarea acestora. Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpărătorului și a vânzătorului și tranzacțiile recente de proprietăți imobiliare similare din zona studiată, preluate din publicațiile de specialitate sau din paginile web ale companiilor imobiliare. (vezi Anexa nr. 3)

Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative – *analiza pe perechi de date* și/sau criterii calitative – *analiza comparațiilor relative*. În cazul de față, date fiind natura și relevanța informațiilor de piață culese, s-a recurs la analiza pe perechi de date.

**Analiza pe perechi de date** este o tehnică cantitativă, care se bazează pe studiul relațiilor 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.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

*Abordarea prin comparația vânzărilor* reprezintă o analiză prin care valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agențiile imobiliare, site-uri web specializate și publicații locale, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare comparabile, în zona analizată.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din ofertele la vânzare din zonă. În urma analizei de piață, evaluatorul a selectat trei comparabile similare, asupra cărora s-au aplicat unele corecții.

Prezentul studiu a avut în vedere următoarele elemente de comparație: *localizare, tip teren, suprafață teren, condiții de vânzare, Cea mai bună utilizare, caracteristici fizice*, conform tabelului de mai jos:

# EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

| Element de comparatie                                    | Subiect                 | Comparabila A         | Comparabila B       | Comparabila C       | Comparabila D         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| Suprafata (mp)                                           | 1055,00 mp              | 600 mp                | 500 mp              | 585 mp              | 2000 mp               |
| Pret oferta/vanzare (€/mp)                               |                         | 26,00 €/mp            | 24,00 €/mp          | 32,00 €/mp          | 28,00 €/mp            |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII                       |                         |                       |                     |                     |                       |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)                   |                         | oferta                | oferta              | oferta              | oferta                |
| Marja de negociere din piata specifica (%)               | -10%                    | -10%                  | -10%                | -10%                | -10%                  |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                |                         | -2,6 €/mp             | -2,4 €/mp           | -3,2 €              | -2,8 €/mp             |
| PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)                        |                         | 23 €/mp               | 22 €/mp             | 29 €/mp             | 25 €/mp               |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS                          | Drept absolut           | Drept absolut         | Drept absolut       | Drept absolut       | Drept absolut         |
| Cuquantum ajustare (%)                                   |                         | 0%                    | 0%                  | 0%                  | 0%                    |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                |                         | €/mp                  | €/mp                | €/mp                | €/mp                  |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                      |                         | 23 €/mp               | 22 €/mp             | 29 €/mp             | 25 €/mp               |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)             | Nu sunt                 | similar               | similar             | similar             | similar               |
| Cuquantum ajustare (%)                                   |                         | 0%                    | 0%                  | 0%                  | 0%                    |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                |                         | €/mp                  | €/mp                | €/mp                | €/mp                  |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                      |                         | 23 €/mp               | 22 €/mp             | 29 €/mp             | 25 €/mp               |
| CONDITII DE FINANTARE                                    | Numerar                 | Numerar               | Numerar             | Numerar             | Numerar               |
| Cuquantum ajustare (%)                                   |                         | 0%                    | 0%                  | 0%                  | 0%                    |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                |                         | €/mp                  | €/mp                | €/mp                | €/mp                  |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                      |                         | 23 €/mp               | 22 €/mp             | 29 €/mp             | 25 €/mp               |
| CONDITII DE VANZARE                                      | Nepartinitoare          | Nepartinitoare        | Nepartinitoare      | Nepartinitoare      | Nepartinitoare        |
| Cuquantum ajustare (%)                                   |                         | 0%                    | 0%                  | 0%                  | 0%                    |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                |                         | €/mp                  | €/mp                | €/mp                | €/mp                  |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                      |                         | 23 €/mp               | 22 €/mp             | 29 €/mp             | 25 €/mp               |
| CONDITII DE PIATA                                        | Curente                 | Curente               | Curente             | Curente             | Curente               |
| Cuquantum ajustare (%)                                   |                         | 0%                    | 0%                  | 0%                  | 0%                    |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                |                         | €/mp                  | €/mp                | €/mp                | €/mp                  |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                      |                         | 23 €/mp               | 22 €/mp             | 29 €/mp             | 25 €/mp               |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII                          |                         |                       |                     |                     |                       |
| LOCALIZARE                                               | Str. Petru Rareș nr.82B | str.Cucuteni, nr.27,E | str.Petru Rareș     | str.Cuza Vodă       | str.Plaiesilor        |
| Comparativ cu subiectul                                  |                         | locatie inferioara    | locatie inferioara  | locatie mai buna    | locatie inferioara    |
| Cuquantum ajustare (%)                                   |                         | 26%                   | 26%                 | -26%                | 26%                   |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                |                         | 6 €/mp                | 5,6 €/mp            | -7,5 €/mp           | 7 €/mp                |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                      |                         | 29 €/mp               | 27 €/mp             | 21 €/mp             | 32 €/mp               |
| CARACTERISTICI FIZICE                                    |                         |                       |                     |                     |                       |
| SUPRAFATA (mp)                                           | 1055,00 mp              | 600 mp                | 500 mp              | 585 mp              | 2000 mp               |
| Cuquantum ajustare (%)                                   |                         | 2%                    | 0%                  | 2%                  | -3%                   |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                |                         | 0,6 €/mp              | 0,0 €/mp            | 0,4 €/mp            | -1,0 €/mp             |
| DESTINATIA (utilizarea terenului)                        | rezidential             | rezidential           | rezidential         | rezidential         | rezidential           |
| Cuquantum ajustare (%)                                   |                         | 0%                    | 0%                  | 0%                  | 0%                    |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                |                         | €/mp                  | €/mp                | €/mp                | €/mp                  |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)              | asfaltat                | neasfaltat            | neasfaltat          | asfaltat            | neasfaltat            |
| Cuquantum ajustare (%)                                   |                         | 2%                    | 2%                  | 0%                  | 2%                    |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                |                         | 0,6 €/mp              | 0,5 €/mp            | 0,0 €/mp            | 0,6 €/mp              |
| TOPOGRAFIE/RELIEF                                        | drept                   | drept                 | drept               | drept               | drept                 |
| Cuquantum ajustare (%)                                   |                         | 0%                    | 0%                  | 0%                  | 0%                    |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                |                         | €/mp                  | €/mp                | €/mp                | €/mp                  |
| UTILITATI DISPONIBILE                                    | energie/apă/canal/gaz   | energie/apă/canal/g   | energie/apă/canal/g | energie/apă/canal/g | energie/apă/canal/g   |
| Cuquantum ajustare (%)                                   |                         | az                    | az                  | az                  | z                     |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                |                         | -5%                   | 0%                  | 0%                  | 0%                    |
|                                                          |                         | -1,5 €/mp             | 0,0 €/mp            | 0,0 €/mp            | 0,0 €/mp              |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE                               | regulata, d - 24 ml     | regulata, d - 37 ml   | regulata, d - 18 ml | regulata, d - 18 ml | regulata, d - 20,5 ml |
| Cuquantum ajustare (%)                                   |                         | 0%                    | 5%                  | 0%                  | 0%                    |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                |                         | 0,0 €/mp              | 1,4 €/mp            | 0,0 €/mp            | 0,0 €/mp              |
| Total ajustare caracteristici fizice %                   |                         | -1%                   | 7%                  | 2%                  | -1%                   |
| Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)              |                         | -0,3 €/mp             | 1,9 €/mp            | 0,4 €/mp            | -0,3 €/mp             |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                      |                         | 29 €/mp               | 29 €/mp             | 22 €/mp             | 31 €/mp               |
| Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil | nu                      | nu este cazul         | nu este cazul       | nu este cazul       | nu este cazul         |
| Cuquantum ajustare (%)                                   |                         | 0%                    | 0%                  | 0%                  | 0%                    |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                |                         | €/mp                  | €/mp                | €/mp                | €/mp                  |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                      |                         | 29,19 €/mp            | 29,12 €/mp          | 21,74 €/mp          | 31,43 €/mp            |
| Ajustare totala bruta absoluta                           | (€)                     | 8,7 €                 | 7,5 €               | 7,9 €               | 8,1 €                 |
| Ajustare totala procentuala absoluta                     | (%)                     | 37%                   | 35%                 | 27%                 | 32%                   |
| Numarul de ajustari                                      | (buc.)                  | 4                     | 3                   | 2                   | 3                     |
| VALOARE DE PIATA* :                                      |                         | 29,10 €/mp            | 30.700 €            | echivalent a        | 150.000 lei           |

\*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliară (Co\_B), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:  
4,8806 lei/€

## 6.2. Abordarea prin cost

*Abordarea prin cost* este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției, a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- ◆ Construcții noi sau relativ nou construite
- ◆ Construcții mai vechi, cu condiția să fie date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora
- ◆ Construcții aflate în faza de proiect
- ◆ Construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt *metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor*.

În cadrul acestui raport *nu s-a aplicat metoda costurilor, întrucât proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de un teren*.

## 6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată pentru impozitare, nu este în cota indiviză și dacă contribuabilul a pus la dispoziția evaluatorului informații documentate privind suprafața terenului corespunzătoare clădirii subiect.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect al impozitării, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii impozabile. În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Având în vedere faptul că nu s-au putut identifica fizic informații de piață cu privire la închirierea unor imobile similare cu proprietatea evaluată, *această abordare nu s-a aplicat în prezentul raport.*

## Capitolul V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 5.1. Analiza rezultatelor

Valorile rezultate în urma aplicării abordărilor de evaluare selectate sunt următoarele:

- ◆ abordarea prin piață - 29<sup>10</sup> euro / mp
- ◆ abordarea prin venit - nu s-a aplicat
- ◆ abordarea prin cost – nu s-a aplicat

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.**

#### ***Adecvarea***

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, în privința scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

#### ***Precizia***

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

#### ***Cantitatea informațiilor***

**Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode.** Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate, dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.



Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării, este *metoda comparației directe* în cazul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei*, *criteriul cantității* și calitatea informațiilor.

## 5.2. Concluzii asupra valorii

Pe baza atât a informațiile deținute (cantitatea și calitatea acestora), a adecvării abordărilor prezentate, cât și a *principiului prudenței* adecvat scopului evaluării, valoarea rezultată este :

**149 837 RON**

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este *abordarea prin piață*, în urma aplicării căreia valoarea impozabilă a proprietății a fost estimată la (rotunjit):

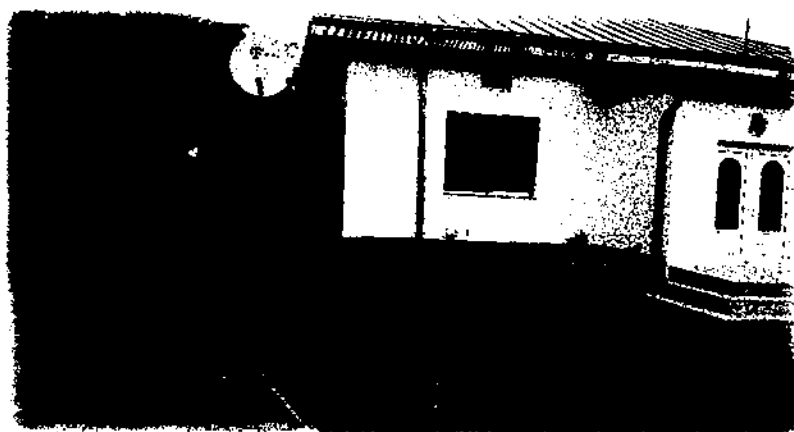
**30 700 EURO, echivalentul a 150 000 RON.**

S-a aplicat cursul valutar de 4,8806 LEI/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării 22 august 2022.



## Capitolul VI. ANEXE

### Anexa nr.1 - Fotografii ale proprietății



# Anexa nr.2 - Tabel - Analiza prin piață



| EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE        |                         |                       |                     |                     |                       |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| Element de comparație                                   | Subiect                 | Comparabila A         | Comparabila B       | Comparabila C       | Comparabila D         |
| Suprafata (mp)                                          | 1055,00 mp              | 600 mp                | 500 mp              | 585 mp              | 2000 mp               |
| Pret oferta/vanzare (€/mp)                              |                         | 26,00 €/mp            | 24,00 €/mp          | 32,00 €/mp          | 28,00 €/mp            |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII                      |                         |                       |                     |                     |                       |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)                  |                         | oferta                | oferta              | oferta              | oferta                |
| Marja de negociere din piața specifică (%)              | -10%                    | -10%                  | -10%                | -10%                | -10%                  |
| Quantum ajustare (€/mp)                                 |                         | -2,6 €/mp             | -2,4 €/mp           | -3,2 €/mp           | -2,8 €/mp             |
| PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)                       |                         | 23 €/mp               | 22 €/mp             | 29 €/mp             | 25 €/mp               |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS                         | Drept absolut           | Drept absolut         | Drept absolut       | Drept absolut       | Drept absolut         |
| Quantum ajustare (%)                                    |                         | 0%                    | 0%                  | 0%                  | 0%                    |
| Quantum ajustare (€/mp)                                 |                         | €/mp                  | €/mp                | €/mp                | €/mp                  |
| PREȚ AJUSTAT (€/mp)                                     |                         | 23 €/mp               | 22 €/mp             | 29 €/mp             | 25 €/mp               |
| RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)            | Nu sunt                 | similar               | similar             | similar             | similar               |
| Quantum ajustare (%)                                    |                         | 0%                    | 0%                  | 0%                  | 0%                    |
| Quantum ajustare (€/mp)                                 |                         | €/mp                  | €/mp                | €/mp                | €/mp                  |
| PREȚ AJUSTAT (€/mp)                                     |                         | 23 €/mp               | 22 €/mp             | 29 €/mp             | 25 €/mp               |
| CONDITII DE FINANTARE                                   | Numerar                 | Numerar               | Numerar             | Numerar             | Numerar               |
| Quantum ajustare (%)                                    |                         | 0%                    | 0%                  | 0%                  | 0%                    |
| Quantum ajustare (€/mp)                                 |                         | €/mp                  | €/mp                | €/mp                | €/mp                  |
| PREȚ AJUSTAT (€/mp)                                     |                         | 23 €/mp               | 22 €/mp             | 29 €/mp             | 25 €/mp               |
| CONDITII DE VANZARE                                     | Nepartinitoare          | Nepartinitoare        | Nepartinitoare      | Nepartinitoare      | Nepartinitoare        |
| Quantum ajustare (%)                                    |                         | 0%                    | 0%                  | 0%                  | 0%                    |
| Quantum ajustare (€/mp)                                 |                         | €/mp                  | €/mp                | €/mp                | €/mp                  |
| PREȚ AJUSTAT (€/mp)                                     |                         | 23 €/mp               | 22 €/mp             | 29 €/mp             | 25 €/mp               |
| CONDITII DE PIATA                                       | Curente                 | Curente               | Curente             | Curente             | Curente               |
| Quantum ajustare (%)                                    |                         | 0%                    | 0%                  | 0%                  | 0%                    |
| Quantum ajustare (€/mp)                                 |                         | €/mp                  | €/mp                | €/mp                | €/mp                  |
| PREȚ AJUSTAT (€/mp)                                     |                         | 23 €/mp               | 22 €/mp             | 29 €/mp             | 25 €/mp               |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII                         |                         |                       |                     |                     |                       |
| LOCALIZARE                                              | Str. Petru Rareș nr.82B | str.Cucuteni, nr.27,E | str.Petru Rareș     | str.Cuza Vodă       | str.Plaieșilor        |
| Comparativ cu subiectul                                 |                         | locatie inferioara    | locatie inferioara  | locatie mai buna    | locatie inferioara    |
| Quantum ajustare (%)                                    |                         | 26%                   | 26%                 | -26%                | 26%                   |
| Quantum ajustare (€/mp)                                 |                         | 6 €/mp                | 5,6 €/mp            | -7,5 €/mp           | 7 €/mp                |
| PREȚ AJUSTAT (€/mp)                                     |                         | 29 €/mp               | 27 €/mp             | 21 €/mp             | 32 €/mp               |
| CARACTERISTICI FIZICE                                   |                         |                       |                     |                     |                       |
| SUPRAFATA (mp)                                          | 1055,00 mp              | 600 mp                | 500 mp              | 585 mp              | 2000 mp               |
| Quantum ajustare (%)                                    |                         | 2%                    | 0%                  | 2%                  | -3%                   |
| Quantum ajustare (€/mp)                                 |                         | 0,6 €/mp              | 0,0 €/mp            | 0,4 €/mp            | -1,0 €/mp             |
| DESTINATIA (utilizarea terenului)                       | rezidential             | rezidential           | rezidential         | rezidential         | rezidential           |
| Quantum ajustare (%)                                    |                         | 0%                    | 0%                  | 0%                  | 0%                    |
| Quantum ajustare (€/mp)                                 |                         | €/mp                  | €/mp                | €/mp                | €/mp                  |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)             | asfaltat                | neasfaltat            | neasfaltat          | asfaltat            | neasfaltat            |
| Quantum ajustare (%)                                    |                         | 2%                    | 2%                  | 0%                  | 2%                    |
| Quantum ajustare (€/mp)                                 |                         | 0,6 €/mp              | 0,5 €/mp            | 0,0 €/mp            | 0,6 €/mp              |
| TOPOGRAFIE/RELIEF                                       | drept                   | drept                 | drept               | drept               | drept                 |
| Quantum ajustare (%)                                    |                         | 0%                    | 0%                  | 0%                  | 0%                    |
| Quantum ajustare (€/mp)                                 |                         | €/mp                  | €/mp                | €/mp                | €/mp                  |
| UTILITATI DISPONIBILE                                   | energie/apă/canal/gaz   | energie/apă/canal/g   | energie/apă/canal/g | energie/apă/canal/g | energie/apă/canal/g   |
| Quantum ajustare (%)                                    |                         | az                    | az                  | az                  | z                     |
| Quantum ajustare (€/mp)                                 |                         | -5%                   | 0%                  | 0%                  | 0%                    |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE                              | regulata, d - 24 ml     | regulata, d - 37 ml   | regulata, d - 18 ml | regulata, d - 18 ml | regulata, d - 20,5 ml |
| Quantum ajustare (%)                                    |                         | 0%                    | 5%                  | 0%                  | 0%                    |
| Quantum ajustare (€/mp)                                 |                         | 0,0 €/mp              | 1,4 €/mp            | 0,0 €/mp            | 0,0 €/mp              |
| Total ajustare caracteristici fizice %                  |                         | -1%                   | 7%                  | 2%                  | -1%                   |
| Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)             |                         | -0,3 €/mp             | 1,9 €/mp            | 0,4 €/mp            | -0,3 €/mp             |
| PREȚ AJUSTAT (€/mp)                                     |                         | 29 €/mp               | 29 €/mp             | 22 €/mp             | 31 €/mp               |
| Costurile pt. aducere la stadiul de teren constructibil | nu                      | nu este cazul         | nu este cazul       | nu este cazul       | nu este cazul         |
| Quantum ajustare (%)                                    |                         | 0%                    | 0%                  | 0%                  | 0%                    |
| Quantum ajustare (€/mp)                                 |                         | €/mp                  | €/mp                | €/mp                | €/mp                  |
| PREȚ AJUSTAT (€/mp)                                     |                         | 29,19 €/mp            | 29,12 €/mp          | 21,74 €/mp          | 31,43 €/mp            |
| Ajustare totala bruta absoluta                          | (€)                     | 8,7 €                 | 7,5 €               | 7,9 €               | 8,1 €                 |
| Ajustare totala procentuala absoluta                    | (%)                     | 37%                   | 35%                 | 27%                 | 32%                   |
| Numarul de ajustari                                     | (buc.)                  | 4                     | 3                   | 2                   | 3                     |
| VALOARE DE PIATA* :                                     |                         | 29,10 €/mp            | 30,700 €            | 150.000 lei         |                       |

\*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliară (Co.8), care este cea mai apropiată de pvd fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:  
4,8806 lei/€

**PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI**

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.  
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
  2. **Colectarea** – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
  3. **Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
  4. **Diseminarea** – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
  - Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

**FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER**

|                                              | Subiect                 | Oferta                | Oferta              | Oferta              | Oferta                |
|----------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| Suprafata (mp)                               | 1055,00 mp              | 600,00 mp             | 500,00 mp           | 585,00 mp           | 2000,00 mp            |
| Pret oferta/vanzare (€/mp)                   | -                       | 26 €/mp               | 24,0 €/mp           | 32 €/mp             | 28 €/mp               |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)       | -                       | oferta                | oferta              | oferta              | oferta                |
| TIPUL DE PROPRIETATE TRANSMIS                | Drept absolut           | Drept absolut         | Drept absolut       | Drept absolut       | Drept absolut         |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică) | Nu sunt                 | similar               | similar             | similar             | similar               |
| CONDITII DE FINANTARE                        | Numerar                 | Numerar               | Numerar             | Numerar             | Numerar               |
| CONDITII DE VANZARE                          | Nepartinitoare          | Nepartinitoare        | Nepartinitoare      | Nepartinitoare      | Nepartinitoare        |
| CONDITII DE PIATA                            | Curente                 | Curente               | Curente             | Curente             | Curente               |
| LOCALIZARE                                   | Str. Petru Rareș nr.82B | str.Cucuteni, nr.27,E | str.Petru Rareș     | str.Cuza Vodă       | str.Plaiesilor        |
|                                              |                         | locatie inferioara    | locatie inferioara  | locatie mai buna    | locatie inferioara    |
| SUPRAFATA (mp)                               | 1055,00 mp              | 600 mp                | 500 mp              | 585 mp              | 2000 mp               |
| DESTINATIA (utilizarea terenului)            | rezidential             | rezidential           | rezidential         | rezidential         | rezidential           |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)  | asfaltat                | neasfaltat            | neasfaltat          | asfaltat            | neasfaltat            |
| TOPOGRAFIE/RELIEF                            | drept                   | drept                 | drept               | drept               | drept                 |
| UTILITATI DISPONIBILE                        | energie/apă/canal/gaz   | az                    | az                  | az                  | z                     |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE                   | regulata, d - 24 ml     | regulata, d - 37 ml   | regulata, d - 18 ml | regulata, d - 18 ml | regulata, d - 20,5 ml |

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).



## JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

### AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

### AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

### AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde plața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co\_A: str.Cucuteni, nr.27,E - locație inferioară (26 %)

Co\_B: str.Petru Rares - locație inferioară (26 %)

Co\_C: str.Cuza Vodă - locație mai bună (-26 %)

Co\_D: str.Pălesilor - locație inferioară (26 %)

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăți un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

### AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co\_A, cu suprafața mai mică, primește o justare de 2%

Co\_B - nu necesită ajustări

Co\_C, cu suprafața mai mică, primește o justare de 2%

Co\_D, cu suprafața mai mare, primește o justare de -3%

Astfel, pentru <suprafața> s-au aplicat ajustări comp. A, C, D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

### AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (rezidențial) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

### AJUSTARI PENTRU AMENAJĂRILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co\_A: neasfaltat - inferior (2 %)

Co\_B: neasfaltat - inferior (2 %)

Co\_C: asfaltat - similar

Co\_D: neasfaltat - inferior (2 %)

### AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți.

Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co\_A: drept - similar

Co\_B: drept - similar

Co\_C: drept - similar

Co\_D: drept - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

### AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co\_A: energie/apă/canal/gaz - superior (-5 %)

Co\_B: energie/apă/canal/gaz - similar

Co\_C: energie/apă/canal/gaz - similar

Co\_D: energie/apă/canal/gaz - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect. S-au comparat C cu D

### AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată, d - 37 ml -

B: regulată, d - 18 ml - inferior (5 %)

C: regulată, d - 18 ml -

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

### AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co\_A: nu este cazul - similar

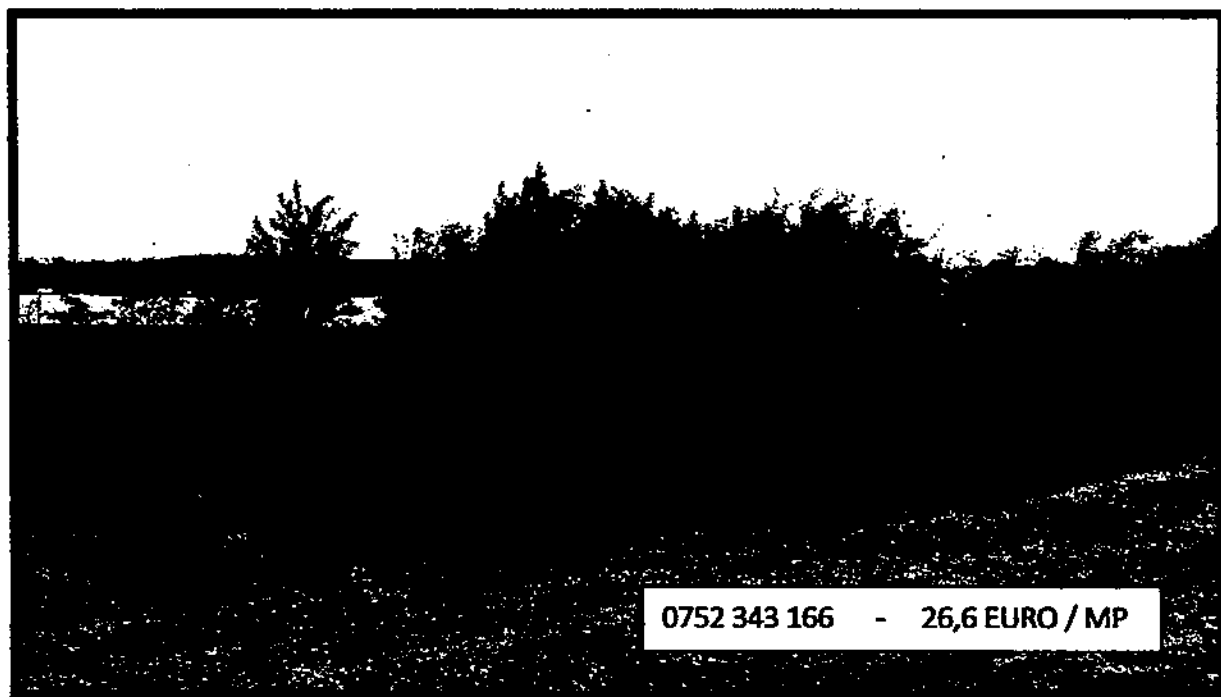
Co\_B: nu este cazul - similar

Co\_C: nu este cazul - similar

Co\_D: nu este cazul - similar

## Anexa nr.3 - Anunțuri din piață

### Comparabila 1



### Comparabila 2



Adauga un alt nou

075 438 2016

Viz. multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Tirgu Frumos, IAL

DEPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Căutăm: legea privind drepturile consumatorilor n.

Arată mai multe

PUBLICAT

PUBLICAT

Până în august 2022

**Teren de casă 24€**

**12 000 €**

PROMOVEAZĂ ACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Excelex / rezidenț în străinătate Suprafață utilă: 44.500 m²

**DESCRIERE**

Vând lotul teren în suprafață 24€/mp. în Tg frumos strada Petru Rareș. Locurile sunt făcute a 500m. pentru mai multe detalii sunați la număr (curent, apă, gaz). Pentru cine este interesat construiți case la gară



### Comparabila 3



Meniu Contul meu Adauga anunt nou

**COVILIAN RUT**  
Pe 14 septembrie 2014  
10:12:19

**Suna vânzătorul** **Trimite mesaj**

Vei multe ancuri ale acestui vânzător >

**LOCALIZARE**

**Torzo Frumos, Iasi**

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunt a fost publicat de către un vânzător privat.  
Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu  
Areș mai multe >

**32 €** Preț negociabil

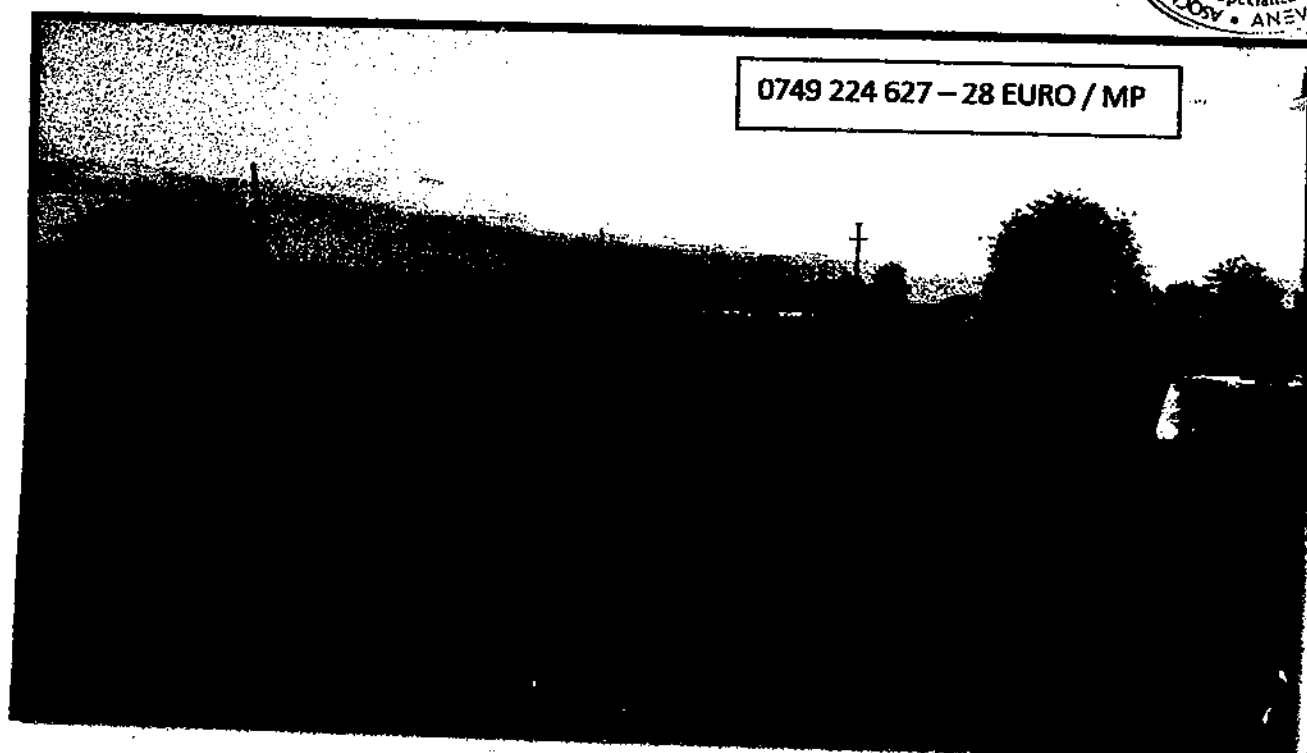
☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

**DESCRIERE**

Teren intravilan la strada toate utilitățile (gaz, apă, canalizare, electricitate)  
Căder în dezvoltare!

10 000/1200 Valoare: 1207 Raportul

### Comparabila 4



Președinte de ședință,  
Consilier local,  
Drobotă Tudorel- Mihăiță



Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar general al orașului,  
Valache, Arghir Gabriel