

Anexa la HCL nr. 109/30.08.2023.

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IASI
SECRETARIA
INTRARE / IEȘIRE NR. 44289
Ziua 07 LUNA 07 AN 2023

RAPORT DE EVALUARE

NR. 0102 / 06.07.2023

U.A.T. TÂRGU FRUMOS
Târgu Frumos, Strada Dumbrava, nr. 2C, jud. Iasi

Cuprins

Capitolul I. INTRODUCERE	3
1.1. Sinteza raportului.....	3
1.2. Certificarea evaluatorului	4
Capitolul II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	5
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
Capitolul III. PREZENTAREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	11
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
Capitolul IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	15
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
Capitolul V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	17
Capitolul VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
6.1. Abordarea prin piață.....	18

6.2. Abordarea prin cost	21
6.3. Abordarea prin venit.....	21
Capitolul V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
5.1. Analiza rezultatelor	23
5.2. Concluzii asupra valorii	24
Capitolul VI. ANEXE.....	25
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 **286 mp**. Imobilul evaluat este amplasat în orașul Târgu Frumos, strada Dumbrava, nr. 2C, 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 2022 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 6 100 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
6 100	30 000

Data evaluării este 05 iulie 2023.

Cursul de schimb valutar listat de BNR la data de 05 iulie 2023 este de 4,9473 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 2022. 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 2022 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, legitimație nr. 18549 valabilă în anul 2023, 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 desemnați prezentului raport de evaluare sunt: Primăria Orașului Târgu Frumos, reprezentată prin domnul Vătămanu Ionel.

2.4. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață** a proprietății imobiliare. Evaluarea a fost solicitată de către U.A.T. Târgu Frumos, conform notei de comandă numărul 42494 din 14.06.2023.

2.5. Identificarea proprietăților imobiliare subiect

Proprietatea imobiliară subiect este reprezentată de un teren liber în suprafața de **286 mp**, situat în orașul Târgu Frumos, strada Dumbrava, nr. 2C, județul Iași. Terenul este înscris în **Cartea Funciară nr. 63992, nr. cadastral 63992**, fiind situat în **Tarlaua 78, Parcela 2090/67/30** a orașului Târgu Frumos, județul Iași.

Adresa proprietății:

- Localitatea **TÂRGU FRUMOS**, strada Dumbrava, nr. 2C, 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. 63992 din 19.05.2022. Terenul este concesionat .

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 iunie 2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna iunie 2023.

Data evaluării este de **05 iulie 2023**.

Data inspecției este de **21 iunie 2023**.

Data raportului este de **06 iulie 2023**.

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 4,9473 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 21 iunie 2023, ora 15:00 ;
- ✓ 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. 63992 / 19.05.2022, Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

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.

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

Programul de calcul utilizat este Kost Plus ver. 10.0 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.

Inspecția proprietății s-a realizat din exteriorul acesteia, întrucât nu s-a asigurat accesul pe terenul supus evaluării.

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. Declararea 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** 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.

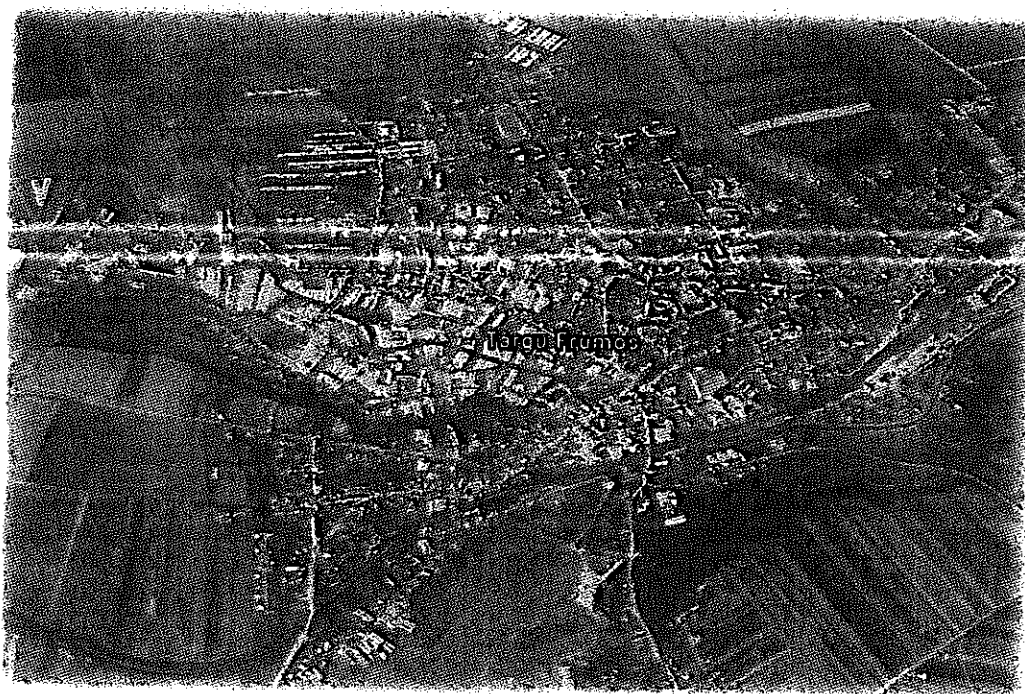
Capitolul III. PREZENTAREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

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 Iașul 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).

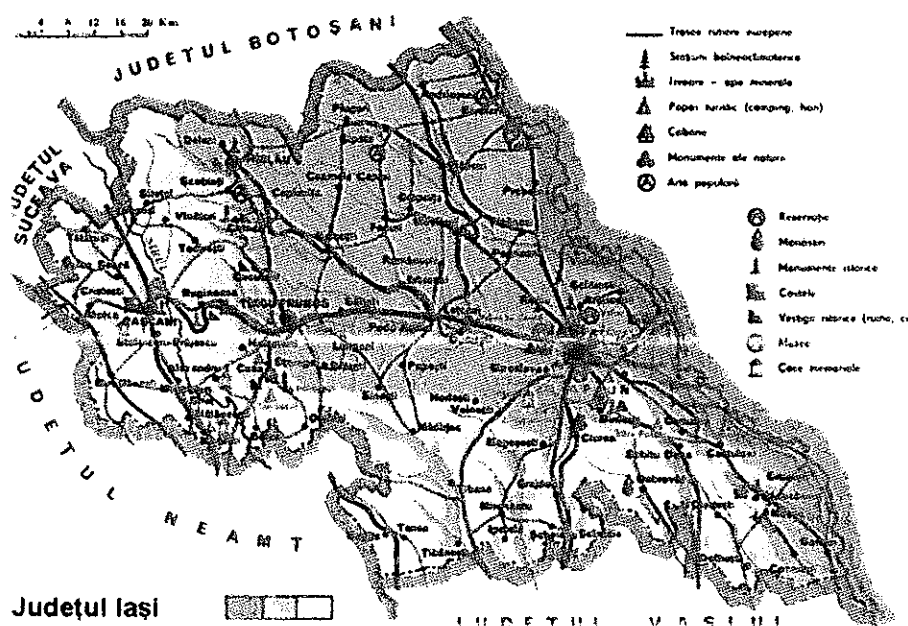
Acesta este localizat în nord-vestul județului Iași la confluența dintre Câmpia Moldovei, Podișul Sucevei și Podișul Central Moldovenesc, aparținând regiunii de dezvoltare Nord – Est.

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 km² 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 Targu Frumos, respectiv la extinderea cartierelor orașului.

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

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

Figura 3



Strada Dumbra se află în partea nordică a orașului Târgu Frumos și asigură accesul în cartierul Stadion dinspre strada Cucuteni. Zona este ocupată preponderent cu case de locuit având regim de înălțime P+M sau P aferente gospodăriilor existente, construite după anul 1990. În imediata apropiere se află Biserica Otodoxă "Sfinții Trei Ierarhi" și Stadionul Târgu-Frumos.

Dotări edilitare ale zonei:

- Rețea energie electrică
- Rețea apă potabilă
- Rețea gaz natural
- Rețea canalizare
- Rețele telecomunicații ș.a.

3.2. Informații despre amplasament, descrierea terenului

Imobilul supus evaluării, este constituit dintr-un teren intravilan în suprafață de 286 mp. Conform Extrasului de Carte Funciară numărul 63992 din 19.05.2022 categoria de folosință a terenului aflat în intravilanul orașului Târgu-Frumos este "agricol".

Suprafața de teren evaluată are formă dreptunghiulară cu deschidere la strada Dumbra de 14,29 m lungime. Terenul este împrejmuit cu gard din lemn și plasă pe laturile interioare, iar spre stradă este delimitat cu gard din fier forjat pe fundație din beton.

Pe teren se mai află o construcție C1 cu destinația "construcție anexă" având nr. cadastral 63992-C1, conform observațiilor din Extrasul de Carte Funciară nr. 63992 / 19.05.2022.

3.3. Descrierea situației juridice

Imobilul evaluat se află în proprietatea Oraș Târgu-Frumos și conform informațiilor primite de la client, există un drept de concesiune înregistrat în favoarea unei persoane fizice.

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

Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării este *limitat*.

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, *pieța 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 relativ inexistentă, întrucât tendința generală, dar în mod special în cazul familiilor tinere, este de a migra către zone sau localități limitrofe arealelor urbane și a centrelor social-economice.

4.2. Definirea pieței specifice

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

Natura zonei: Zonă rezidențială cu case, cu regim de înălțime, PARTER și PARTER+1E, în mare parte fiind case cu arhitectură tradițională. 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 25 euro / mp și 31 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.

SEV 2022

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.

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 al 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)	286,00 mp	600 mp	500 mp	600 mp	1000 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		27,00 €/mp	25,00 €/mp	30,00 €/mp	31,00 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII					
TIPIUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,7 €/mp	-2,5 €/mp	-3,0 €	-3,1 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		24 €/mp	23 €/mp	27 €/mp	28 €/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)		24 €/mp	23 €/mp	27 €/mp	28 €/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)		24 €/mp	23 €/mp	27 €/mp	28 €/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)		24 €/mp	23 €/mp	27 €/mp	28 €/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)		24 €/mp	23 €/mp	27 €/mp	28 €/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)		24 €/mp	23 €/mp	27 €/mp	28 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Str.Dumbrava, nr.2C	str.Cucuteni, nr.27	str.Petru Rares 96D	Cart Florilor	str.Plaiesilor
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie similara	locatie mai buna	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		-10%	0%	-10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2 €/mp	0,0 €/mp	-2,7 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		22 €/mp	23 €/mp	24 €/mp	28 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	286,00 mp	600 mp	500 mp	600 mp	1000 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/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	asfaltat	neasfaltat	asfaltat	neasfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	-5%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	-1,1 €/mp	0,0 €/mp	-1,4 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	panta
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	-1 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	energie/apă/canal/gaz	energie/apă/canal/g	energie/apă/canal/g	energie/apă/canal/g	energie/apă/canal/ga
Cuquantum ajustare (%)		az	az	az	z
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%	0%
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d - 14,29 ml	regulata, d - 20 ml	regulata, d - 23 ml	regulata, d - 18 ml	regulata, d - 20,5 ml
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	-5%	0%	-10%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	-1,1 €/mp	0,0 €/mp	-2,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		22 €/mp	21 €/mp	24 €/mp	25 €/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)		21,87 €/mp	21,38 €/mp	24,30 €/mp	25,11 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	2,4 €	1,1 €	2,7 €	2,8 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	10%	5%	10%	10%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1	2

VALOARE DE PIATA* : 21,40 €/mp 6.100 €, echivalent a 30.000 RON

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea conducerii asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_8), care este cea mai apropiata

dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

EVALUATOR AUTORIZAT
 TARABUTA
 NARCISA IONELA
 Locuitor Nr. 18549
 Valabil 2023
 Specializarea: EPI

Valoarea BNR:
 49473 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 imobile. 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 - 21⁴⁰ 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 :

6 063 euro

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):

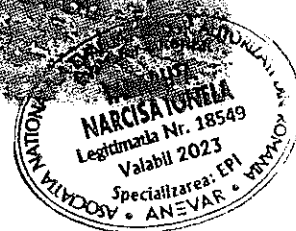
6 100 EURO, echivalentul a 30 000 RON.

S-a aplicat cursul valutar de 4,9473 LEI/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării 05 iulie 2023.



Capitolul VI. ANEXE

Anexa nr.1 - Fotografii ale proprietății

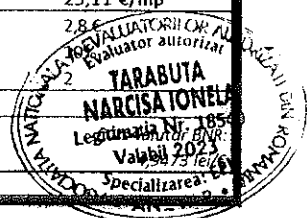


Anexa nr.2 - Tabel – Analiza prin piață

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	286,00 mp	600 mp	500 mp	600 mp	1000 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		27,00 €/mp	25,00 €/mp	30,00 €/mp	31,00 €/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)		-2,7 €/mp	-2,5 €/mp	-3,0 €	-3,1 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		24 €/mp	23 €/mp	27 €/mp	28 €/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)		24 €/mp	23 €/mp	27 €/mp	28 €/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)		24 €/mp	23 €/mp	27 €/mp	28 €/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)		24 €/mp	23 €/mp	27 €/mp	28 €/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)		24 €/mp	23 €/mp	27 €/mp	28 €/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)		24 €/mp	23 €/mp	27 €/mp	28 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Str.Dumbrava, nr.2C	str.Cucuteni, nr.27	str.Petru Rares 96D	Cart Florilor	str.Plaiesilor
Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie similara	locatie mai buna	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		-10%	0%	-10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2 €/mp	0,0 €/mp	-2,7 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		22 €/mp	23 €/mp	24 €/mp	28 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	286,00 mp	600 mp	500 mp	600 mp	1000 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/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	asfaltat	neasfaltat	asfaltat	neasfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	-5%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	-1,1 €/mp	0,0 €/mp	-1,4 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	panta
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	-1 €/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 (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d - 14,29 m	regulata, d - 20 m	regulata, d - 23 m	regulata, d - 18 m	regulata, d - 20,5 m
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	-5%	0%	-10%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	-1,1 €/mp	0,0 €/mp	-2,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		22 €/mp	21 €/mp	24 €/mp	25 €/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)		21,87 €/mp	21,38 €/mp	24,30 €/mp	25,11 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	2,4 €	1,1 €	2,7 €	2,8 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	10%	5%	10%	10%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	1	1	1
VALOARE DE PIATA* :		21,40 €/mp	6.100 €	echivalent a	30.000 lei

* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (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.



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

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 TRANZACȚIONARII

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 regula 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 piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: str.Cucuteni, nr.27 - locație mai bună (-10 %)

Co_B: str.Petru Rares 96D - locație similară

Co_C: Cart Florilor - locație mai bună (-10 %)

Co_D: str.Plaiesilor - locație similară

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti 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 - nu necesită ajustări

Co_B - nu necesită ajustări

Co_C - nu necesită ajustări

Co_D - nu necesită ajustări

Astfel, pentru <suprafață> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mică încât să nu 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: asfaltat - similar

Co_B: neasfaltat - superior (-5 %)

Co_C: asfaltat - similar

Co_D: neasfaltat - superior (-5 %)

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: pantă - superior (-5 %)

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, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvării 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 - similar

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 studii vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată, d - 20 ml -

B: regulată, d - 23 ml -

C: regulată, d - 18 ml -

D:

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

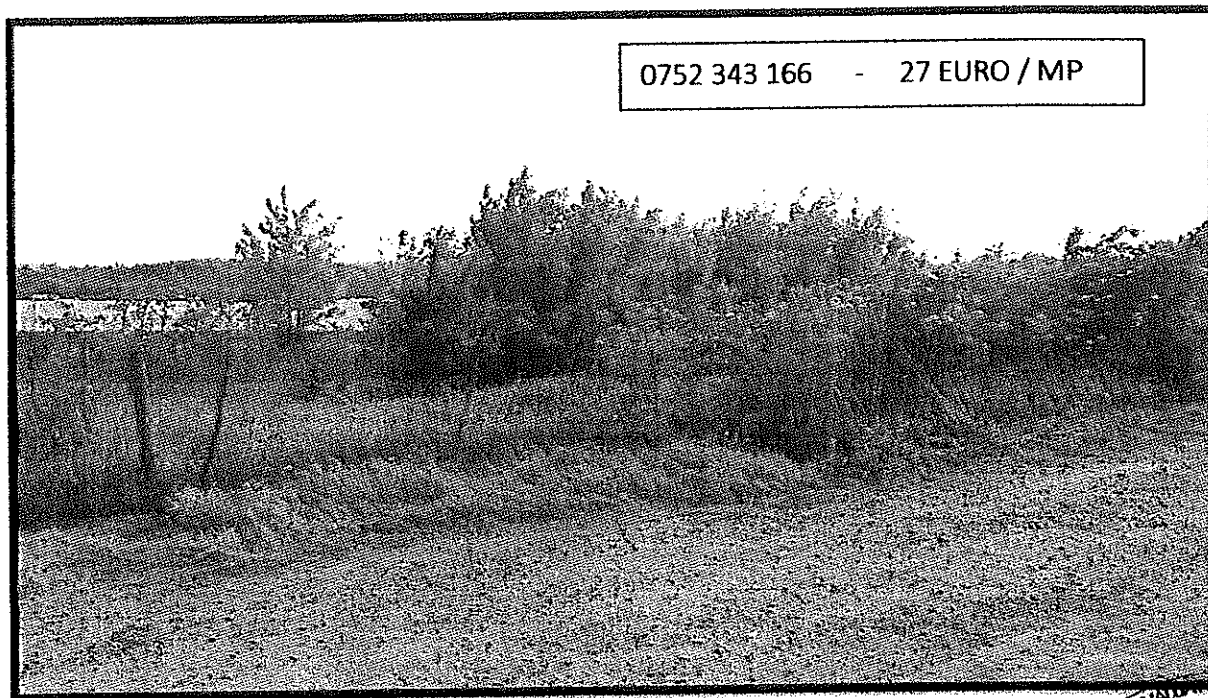
Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Co_D: nu este cazul - similar

Anexa nr.3 - Anunțuri din piață

Comparabila A



Comparabila B

Poziție: 02. Iulie 2023

Teren de casă 25€

61 835 lei

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Vând loturi teren intravilan 25€/mp. în Tg. frumos strada Petru Rareș. Loturile sunt făcute a 500m. pentru mai multe detalii sunați utilități (curent, apă, gaz). Pentru cine este interesat loturile sunt la 300m de șoseaua Hârlău.

ID: 240431808 Adresa: 4134 [3] Extravilan

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trmite mesaj

Ionut
Inactiv din Iunie 2017
e. Este online acum

075 426 2016



Comparabila C

Postat: 11 April 2023

Vand teren intravilan Targu Frumos cart Florilor
600 sau 1000 mp

30 € Prețuri negociabile

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Vand loturi teren intravilan parcele cu suprafețe de 600 sau 1000 mp în orașul Targu Frumos cartierul Florilor

0 252497849 Vizualizare: 265 ☐ Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



1991mariustucan
17.04.2020
074 740 9180

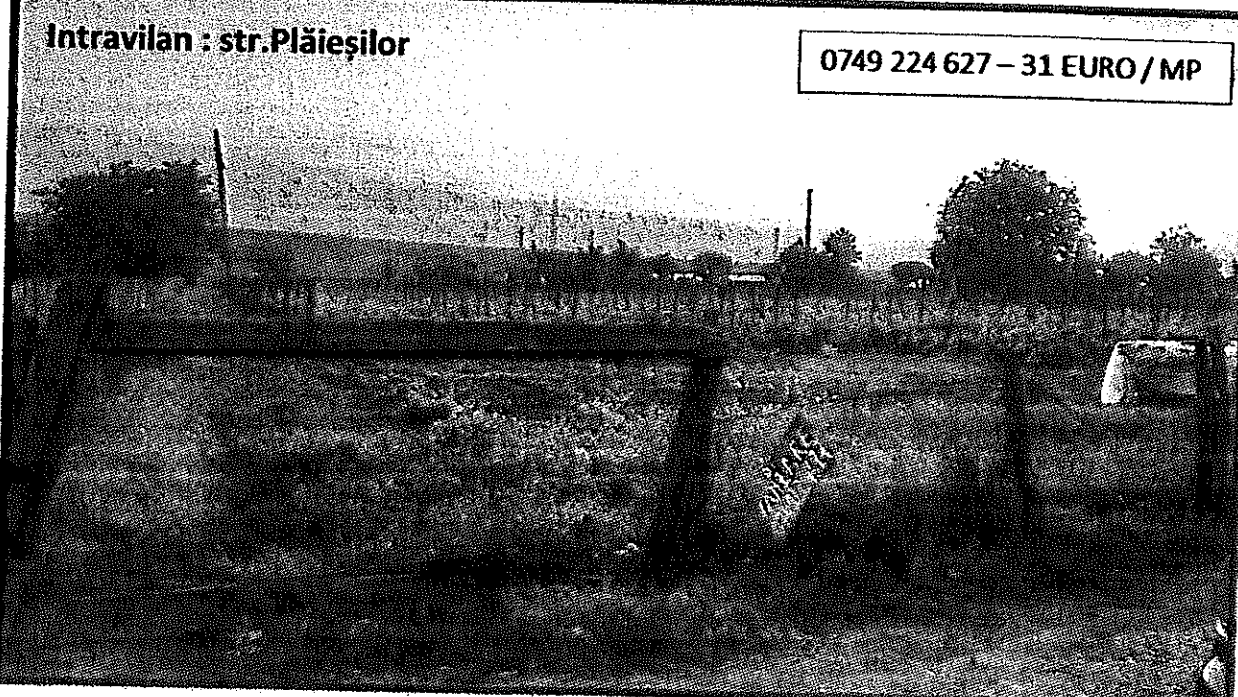
074 740 9180

Comparabila D



Intravilan : str. Plăieșilor

0749 224 627 – 31 EURO / MP





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Păscani

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 63992 Târgu Frumos

Nr. cerere 16844
Ziua 19
Luna 05
Anul 2022

Cod verificare
100115844608



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str Dumbrava, Nr. 2C, Jud. Iasi, intravilan extins conform P.U.G.

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63992	286	Teren împrejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16844 / 19/05/2022		
Act Administrativ nr. HCL, din 31/03/2016 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. ADEV, din 03/05/2022 emis de ORAS TG.FRUMOS; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOC, din 19/05/2022 emis de SC CADITOP SRL;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORASUL TARGU FRUMOS , domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa nr. 4 - Documente

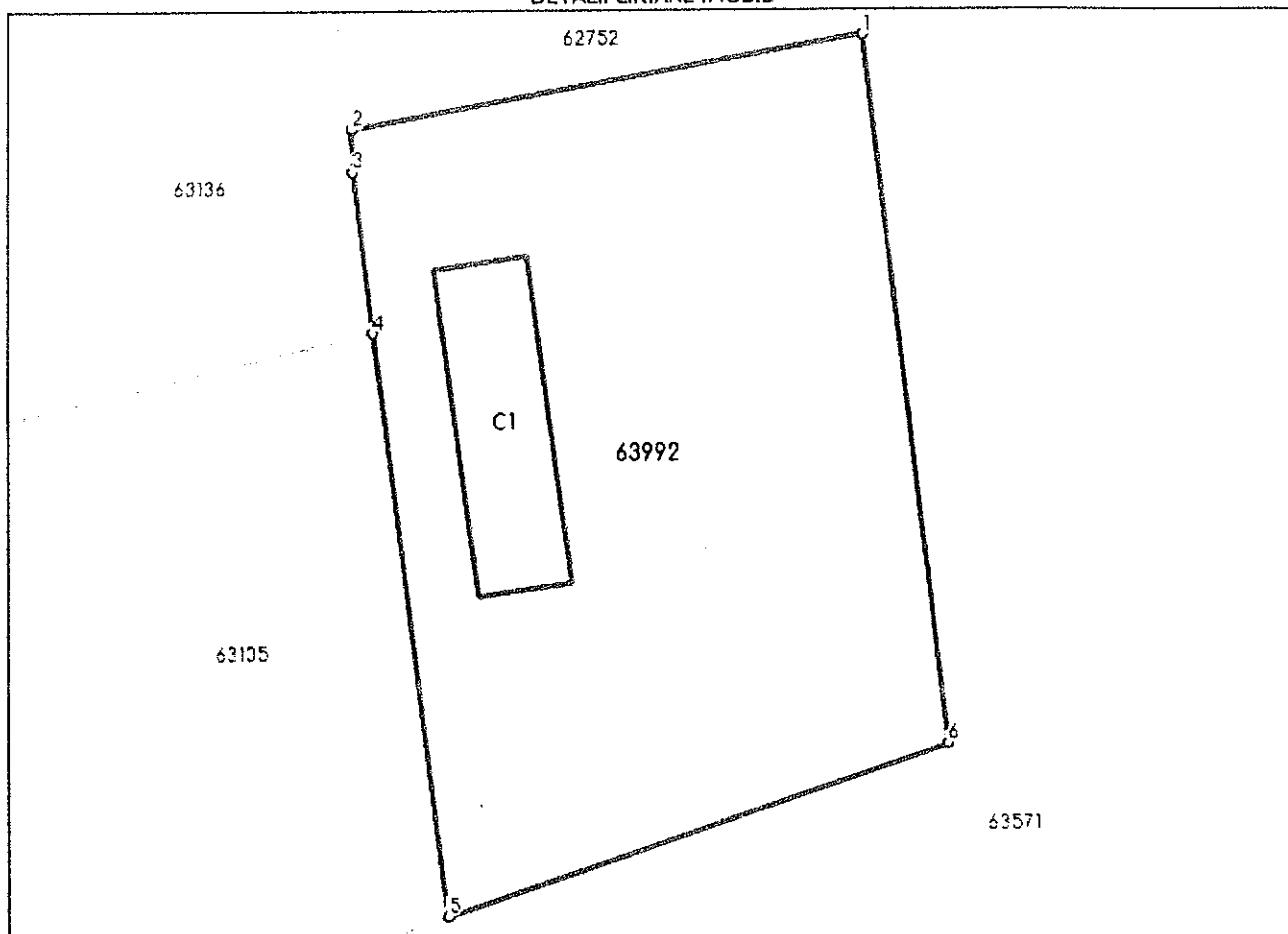
Carte Funciară Nr. 63992 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumos
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63992	286	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	286	78	2090/67/30	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	63992-C1	construcții anexa	22	Fără acte	S. construită la sol: 22 mp; S. construită desfășurată: 22 mp;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.005
2	3	1.131
3	4	4.392
4	5	15.918

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	14.29
6	1	19.251

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

14-06-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

Cecilia RAILEANU

Semnat

(parafa și semnătură) digital de

Cecilia

Raileanu

Referent,

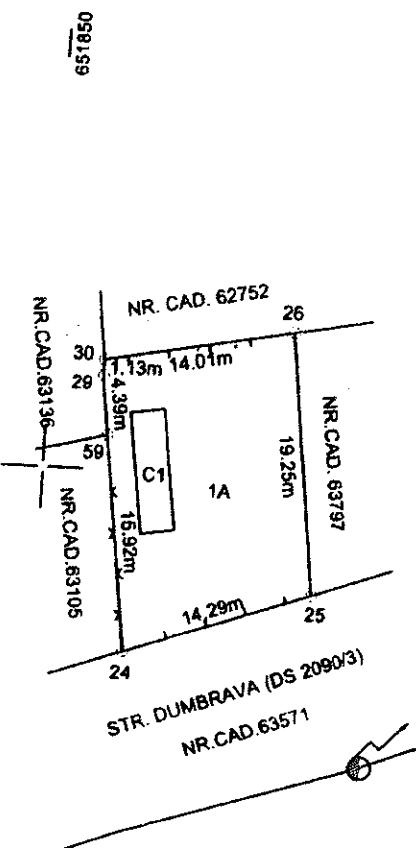
(parafa și semnătură)

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Nr. Cadastral 63992	Suprafața măsurată a imobilului (mp) 286 mp	Adresă imobil: Intravilan extins conform P.U.G. oras Tg. Frumos, str. Dumbrava, nr. 2C, județ Iași TARLA 78, PARCELA 2090/67/30
Nr. Carte Funciară:	Unitatea Administrativ Teritorială (U.A.T.) TG. FRUMOS	

Scara 1:500

637200



637200

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața [mp]	Mențiuni
1	A	286	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
Total		286	TEREN PARTIAL IMPREJMUIT CU GARD DIN LEMN SI PLASA. Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol [mp]	Mențiuni
C1	CA	22	suprafata constructie desfasurata=22mp; regim inaltime P
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
Total		22	

Executant: HINDRESCU

ADRIANA
OCPI: NT, B, 0071
2022.05.18
13:19:42 +03'00'

Suprafața totală măsurată a imobilului = 286 mp
Suprafața din act(e) = 286 mp
Inspector:

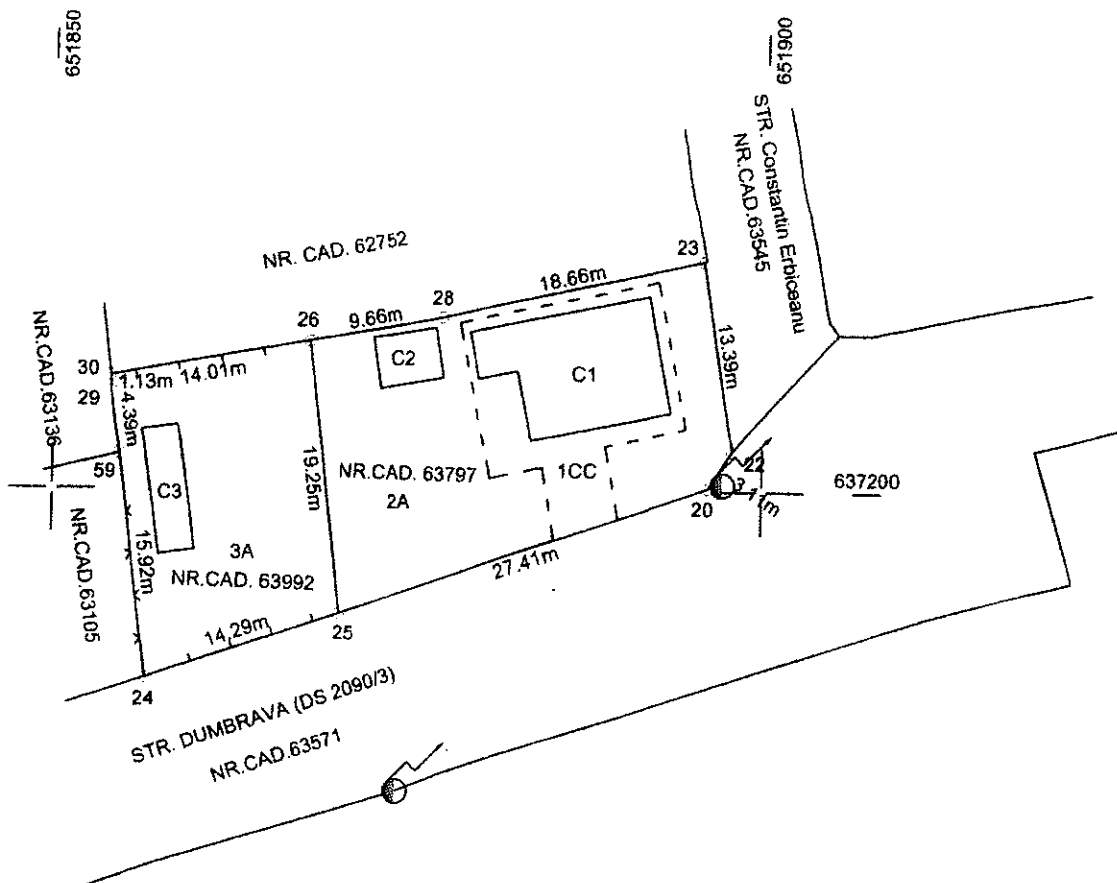
Andrei Drujescu

Digitally signed by Andrei Drujescu
Date: 2022.06.14 15:11:58 +03'00'

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Nr. Cadastral 63797-63992	Suprafața măsurată a imobilului (mp) 776 mp	Adresă imobil: Intravilan extins conform P.U.G. oras Tg. Frumos, str. Dumbrava, nr. 2C, județ Iași	
Nr. Carte Funciară: 63797-63992	Unitatea Administrativ Teritorială (U.A.T.) TG. FRUMOS		

Scara 1:500



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	175	TARLA 78 ; PARCELA 1(2090/67/2/1); 2(2090/67/1/2); 2090/67/30 TEREN PARTIAL IMPREJMUIT CU GARD DIN LEMN SI PLASA.
2	A	315	
3	A	286	
Total	-	776	

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	91	suprafata constructie desfasurata = 91 mp; regim inaltime P
C2	CA	16	suprafata constructie desfasurata = 16 mp; regim inaltime P
C3	CA	22	suprafata constructie desfasurata=22mp; regim inaltime P
Total	-	129	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 776 mp
Suprafața din act(e) = — mp

Președinte de sedință
Consilier local
Căpitanu Lili

Contrasemnează pentru legalitate.
Secretarul general al orașului,
Valache Arghir Gabor