

Anexă la HCL nr. 31 / 24.03.2023

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI
SECRETARIA
INTRARE / IEȘIRE NR. 30346
ZILĂ 18 Luna ...01... 2023

RAPORT DE EVALUARE

NR. 0068 / 12.01.2023

U.A.T. TÂRGU FRUMOS

Târgu Frumos, Strada Petru Rareș, bl. Q1, sc. A, et. 4, ap. 59, jud. Iași

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	6
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	7
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 apartamentului.....	13
3.3. Descrierea situației juridice	13
Capitolul IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	14
4.1. Definirea pieței. Generalități	14
4.2. Definirea pieței specifice	14
4.3. Oferta de proprietăți similare	14
4.4. Cererea solvabilă.....	15
4.5. Echilibrul pieței. Previziuni.....	15
Capitolul V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	16
Capitolul VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	17
6.1. Abordarea prin piață.....	17

6.2. Abordarea prin cost	19
6.3. Abordarea prin venit.....	20
Capitolul V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
5.1. Analiza rezultatelor	21
5.2. Concluzii asupra valorii	22
Capitolul VI. ANEXE.....	23
Anexa nr.1 - Fotografii ale proprietății	23
Anexa nr.2 - Tabel – Abordarea prin cost	25
Anexa nr. 4 - Documente	26

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: **apartament** cu suprafața construită de 22,61 mp. Imobilul evaluat este amplasat în orașul Târgu Frumos, strada Petru Rareș, bl. Q1, sc. A, et. 4, ap. 59, 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 11 407 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
11 407	56 305

Data evaluării este 12 ianuarie 2023.

Cursul de schimb valutar listat de BNR la data de 12 ianuarie 2023 este de 4,9359 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, legitimație nr. 18549 valabilă în 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 desemnati 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 apartamentului. Evaluarea a fost solicitată de către U.A.T. Târgu Frumos, conform notei de comandă numărul 48729 din 16.12.2022, recepționată prin email în data de 19.12.2022.

2.5. Identificarea proprietăților imobiliare subiect

Proprietatea imobiliară subiect este reprezentată de un **apartament** de tip garsonieră, ce face parte dintr-un bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+4E. Blocul din care face parte apartamentul evaluat este înscris în Cartea Funciară nr. 60022-C1, nr. cadastral 28, are o suprafață de 766 mp și se situează în intravilanul orașului Târgu Frumos, județul Iași. Apartamentul evaluat este înscris în Cartea Funciară nr. **60022-C1-U85** cu o suprafață construită de **22,61 mp**.

Adresa proprietății:

- Localitatea **TÂRGU FRUMOS**, strada Petru Rareș, bl. Q1, sc. A, et. 4, ap. 59, județul Iași

2.6. Drepturi de proprietate

În cadrul acestui raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra apartamentului analizat, situat pe raza U.A.T. Târgu-Frumos.

Dreptul de proprietate asupra apartamentului situat în Târgu Frumos, județul Iași este **deplin** conform Extrasul de Carte Funciară nr. 60022-C1-U85, apartamentul făcând parte din *domeniul privat* al Orașului Târgu-Frumos.

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

Data evaluării este de **12 ianuarie 2023.**

Data inspecției este de **28 decembrie 2022.**

Data raportului este de **12 ianuarie 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 4,9328RON/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 Orașului Târgu Frumos mai precis în data de 27.12.2022.

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 28 decembrie 2022, ora 12:30;
- ✓ 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. 60022-C1-U85 din 28.09.2022, Extras de Carte Funciară nr. 60022 din 28.09.2022, Relevu apartament scara 1:100, Memoriu tehnic – documentație cadastrală.

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 2020;

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 apartament 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 cladirilor, 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

Nu sunt.

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
forme 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 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 șoseaua DN28, care leagă municipiul Iași de orașul 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).

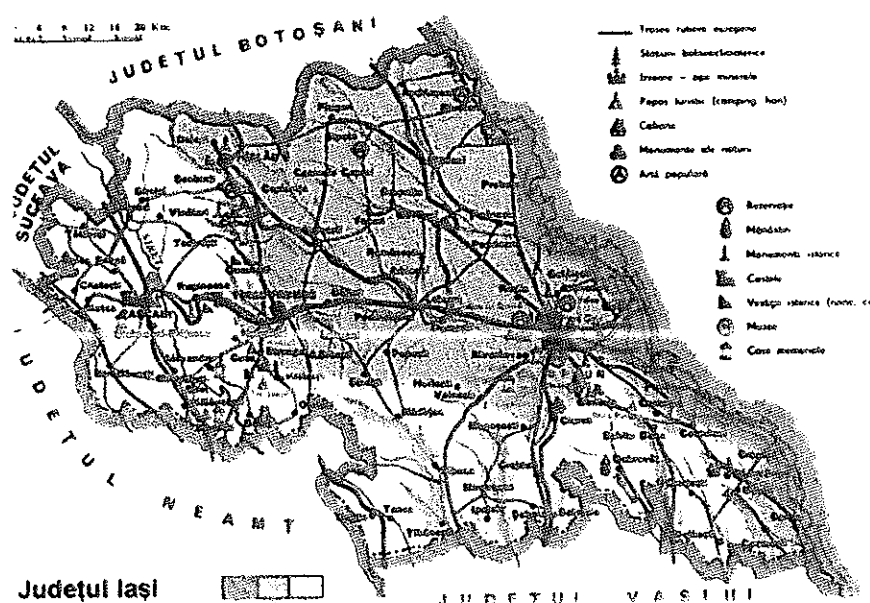
Acesta este localizat în nord-vestul județului Iași la confluența dintre Câmpia Moldovei, Podișul Sucevei și Podișul Central Moldovenesc, aparținând regiunii de dezvoltare Nord – Est.

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. 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, Bălțați, Brăești, Ion Neculce, Costești și Balș.

Vecini: Prigoreni la 3,9 km spre Est; Razboieni, 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 Petru Rareș este una din arterele principale ce traversează orașul Târgu-Frumos de la Est spre Nord, făcând legătura rutieră între municipiile Botoșani și Iași. Blocul din care face parte apartamentul evaluat este situat în partea centrală a orașului, zona este intens circulată și există mai multe puncte de interes cum ar fi: Esplanada parcului „ing. Dan Dumitrache”, Policlinica Târgu-Frumos, Hotelul Targu-Frumos, diverse spații comerciale ș.a. De-a lungii acestei străzi se întâlnesc atât imobile cu diferite funcțiuni din domeniul comerțului, producției și serviciilor, dar și locuințe individuale cu regim de înălțime P și P+1E.

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 apartamentului

Imobilul supus evaluării este reprezentat de un apartament situat la etajul 4 al unui bloc de locuințe individuale de tip P+4E, izolat integral cu polistiren de 5 cm. Suprafața utilă este de 21,05 mp conform Extrasului de Carte Funciară nr. 60022-C1-U85, iar conform Planulu Releveu al apartamentului se împarte astfel: bucătărie – 3, 28 mp, cameră – 13,59 mp, baie – 2,45 mp, hol – 1, 73 mp.

3.3. Descrierea situației juridice

Apartamentul evaluat se află în proprietatea Orașului Târgu-Frumos. Dreptul de proprietate asupra apartamentului supus evaluării este *deplin*.

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 activă și în creștere, cererea este mai mare decât oferta.

4.2. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară specifică proprietății analizate este piața apartamentelor rezidențiale cu o singură cameră, amplasate în orașul Târgu-Frumos, zona semi-centrală.

Natura zonei: Zonă mixtă în care se găsesc atât blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4E și spații comerciale la parter, cât și construcții de utilitate publică. Din punct de vedere economic și social zona stagnează. Piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a apartamentelor cu o cameră liberă.

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 apartamente în zona studiată este în acord cu cererea. Oferta de proprietăți imobiliare similare celei evaluate variază ca preț între 600 euro / mp și 700 euro / mp. Ofertele diferă în funcție de suprafața apartamentului, 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. Cererea pentru apartamente este mare iar lipsa ofertelor se datorează faptului că nu există investitori care să investească în acest sector imobiliar.

În consecință, nevoia de apartamente 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 vânzătorului. Cererea pentru acest tip de proprietate imobiliară este mai mare decât oferta.

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

Capitolul V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Definiție

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

SEV 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 apartamentului ca fiind liber:

Analizând trendul pieții se constată că apartamentele vecine au fost edificate construcții cu destinație mixtă. La parterul blocului sunt garsoniere cu destinația de magazin iar de la etaj sunt garsoniere cu destinația de locuințe. Această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, în concluzie cea mai bună utilizare a apartamentului presupus liber este pastrarea utilizării actuale.

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

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 apartamentului, a fost utilizată:

- ✓ Abordarea prin cost

Metoda utilizată în cadrul *abordării prin piață* este **metoda costului de înlocuire**.

6.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piața 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 piața 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 piața 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 apartament, suprafață apartament, condiții de vânzare, Cea mai bună utilizare, caracteristici fizice*, conform tabelului prezentat în Anexa nr. 2.

Aceasta metoda nu se aplica acestui raport din lipsa informațiilor de piață relevante disponibile.

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 apartamentului 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 costului de înlocuire*, *metoda costurilor segregate* și *metoda devizelor*.

În cadrul acestui raport s-a aplicat *metoda costurilor de înlocuire*, întrucât *proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de un apartament cu o camera*.

2. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII					
(D _{TOTALA} = D _{FIZICA} + D _{FUNCTIONALA} + D _{EXTERNA})					
2.1. DEPRECIERE FIZICA (D _{FIZICA} = D _{FIZICA RECUPERABILA} + D _{FIZICA NERECUPERABILA})					5.493 €
DEPRECIERE FIZICA	ELEMENT DEPRECIAT	TIP INTERVENTIE	COST CONSTRUIRE	COST REPARARE	COST RAMAS
RECUPERABILA (intretinere defectuoasa)	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA datorata unei intretineri defectuoase			0 €	0,00%
DEPRECIERE FIZICA		STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)	Pondere subsistemului in Costul de Nou	46%	4%	45%	5%
	Costul de nou al subsistemului	5.874 €	468 €	5.784 €	638 €
	Durata de viata [Dv]	100	50	65	35
	Varsta efectiva [Ve]	38	38	38	38
	Grad de uzura [Dv/Ve]	38%	76%	58%	109%
	Pondere uzura	17,49%	2,78%	26,49%	5,43%
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt elem. cu viata scurta si viata lunga				36%	5.493 €

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 apartamentul 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 apartamentului 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 apartamentului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea apartamentului.

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 –nu s-a aplicat
- ◆ abordarea prin venit - *nu s-a aplicat*
- ◆ abordarea prin cost – *metoda costului de inlocuire*

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 costului de inlocuire*** în cazul abordării prin cost. 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 :

11 407 EURO

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

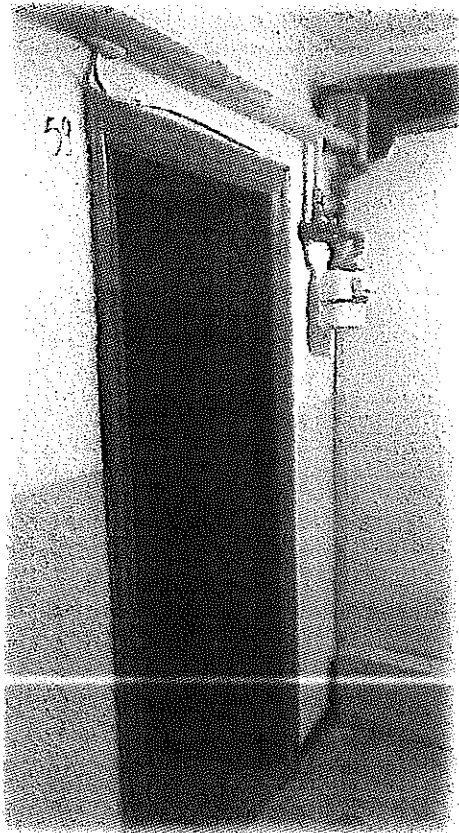
11 407 EURO, echivalentul a 56 305 RON.

S-a aplicat cursul valutar de 4,9359 LEI/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării 12 ianuarie 2023.



Capitolul VI. ANEXE

Anexa nr.1 - Fotografii ale proprietății





Anexa nr.2 - Tabel – Abordarea prin cost

RAPORT DE EVALUARE nr. 68

Beneficiar raport: Primaria Oraşului Targu Frumos
 Proprietate Evaluata: Garsoniera
 IASI, TARGU FRUMOS, Str. Petru Rareş, bl. Q1, sc. A, et. IV, ap. 58

Destinatar: Primaria Oraşului Targu Frumos
 Coef. de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopere : 0,985 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

Data evaluarii: 12.01.2023 / Cure la data evaluarii: 4,936 lei/EUR

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

1	1.1	Garsoniera	1984	S	39	39	23	82.801	16.775	32	0	0	56.305	11.407	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTIILOR										23	82.801	16.775	56.305	11.407		0

Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciarile.

RAPORT DE EVALUARE nr. 68

Beneficiar raport: Primaria Orasului Targu Frumos Destinatar: Primaria Oraşului Târgu Frumos Data evaluării: 12.01.2023 / Curs la data evaluării: 4.838 lei/EUR
 Proprietate Evaluata: Garsoniera Localitate: TARGU FRUMOS Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2) Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - Garsoniera

Ref. Anexa	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	8BLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	\$	22,61	1.586,76	35.876,64	100	35.876,64	0,00	1	39
2	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E+subsol tehnic		mp Ad	\$	22,61	126,35	2.856,77	100	2.856,77	0,00	1	40
3	FOBFS4E	Finisaj obisnuit fara acara: pereti tencuiti si zugraviti, tapetarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tapetarie PVC cu geam termopan, parchet laminat), talanta la bale si bucatarie, fatade tencuite (tencuile tip strop)		mpAd	\$	22,61	1.562,83	35.331,07	100	35.331,07	0,00	1	35
4	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	\$	22,61	172,39	3.897,74	100	3.897,74	0,00	1	40
5	DUSLAWC4E	Cuva dus+lavoar+WC		ansamblu	\$	1	4.838,80	4.838,80	100	4.838,80	0,00	1	37
TOTAL FISA							3.662			82.801,02	0,00		
							Cost nou brut unitar (lei / mp)	Cost nou brut (lei)					

Anul PIF	Varsta Cronologica	Varsta Cronologica Ponderata	Grupa / Subgr (GEV-500)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. (uzura) fizica (lei) x uzura fiz. %	Depreciere functionala (lei)
----------	--------------------	------------------------------	-------------------------	--------------------------	---	------------------------------

1984	39	39	1	32,00	26.496,33	0
Cost net construcție						
(Total col 9 x (1-Depr fiz/100) - Depr func)						
						56.304,69

Note:

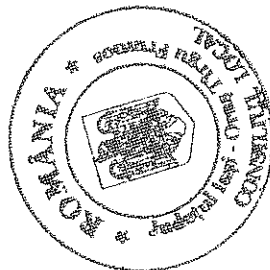
- Cost unitar de nou indexat al corectat, fara TVA (col.8) este calculat pe baza costurilor de Materiei, Manopera, Transport al utilaj, Coef.recapit.daviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- Surse informatiei: 1 = "Ci-CR C.residentiale"; 2 = "Ci-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Ci-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale edilene" autor Schlopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schlopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIT, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL,TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schlopu
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

1984	39	39	1	32,00	26.496,33	0
Costul net constructiilor						
(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100)) - Depr.funct						
						56.304,59

Note:

- Cost unitar de nou Indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitate, Coef.receptiv.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este Indexat cu Indiciile de actualizare aferenti datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- Surse informatii: 1 = "Ci-CR C.residentiale"; 2 = "Ci-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Ci-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri Mit'ek si constructii speciale"; 4 - "Metode costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si substateme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale ecologice" autor Schlopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schlopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schlopu
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

PREZENTATE DE JERMANA,
CONSTRUCIE LOCALA
ALEXA - ANGHETESCU



CONTRAVENIENȚĂ PENTRU LEGĂTURĂ,
SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI
VLAHIE ARGHIZ - GABRIEL