



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
CONSILIUL LOCAL
Cod fiscal 4541068



Strada Cuza Vodă, nr. 67, orașul Târgu Frumos, județul Iași, cod postal 705300
Tel.: 0232 - 710906; Fax: 0232 - 710330; www.primariatgfrumos.ro,
secretariat@primariatgfrumos.ro

HOTĂRÂRE NR. 69 din 25.04.2025

privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al U A T Orașul Tg Frumos, jud. Iași a imobilului teren în suprafață de 47,00 mp înscrisă în Cartea Funciara nr. 64511 Tg Frumos, nr. cadastral 64511, situat în strada Petru Rareș, nr. 60A, precum și a concesiunii acestuia conform art. 15, lit. e) din Legea 50/1991

Consiliul Local Orașul Tg Frumos, județul Iași, întrunit în ședința ordinară din data de 25.04.2025, la care sunt prezenți un număr de 15 consilieri locali din 17 în funcție;

AVÂND ÎN VEDERE :

- Proiectul de hotărâre nr. 399/PH din 14.04.2025, privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al U A T Orașul Tg Frumos, jud. Iași a imobilului teren în suprafață de 47,00 mp înscrisă în Cartea Funciara nr. 64511 Tg Frumos, nr. cadastral 64511, situat în strada Petru Rareș, nr. 60A, precum și a concesiunii acestuia conform art. 15, lit. e) din Legea 50/1991;
- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 400/PH din 14.04.2025, întocmit de către primarul orașului Tg Frumos, în calitate de initiator;
- Raportul de specialitate înregistrate cu nr. 402/PH din 14.04.2025 întocmit de către compartimentul de resort ;
- Avizul favorabil al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Orașul Tg Frumos, respectiv, nr. 112/AV din 25.04.2025- *Comisia de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism și agricultură* și nr. 113/AV din 25.04.2025-*Comisia juridică, învățământ, sănătate, familie, munca și protecție socială, cultură, culte, tineret și sport*;
- H C L Orașul Tg Frumos, jud. Iași nr. 18/31.05.2001 privind inventarierea domeniului public al U A T Orașul Tg Frumos, în care, la Anexa nr. 1, poziția 67 se regăsește "terenul viran între blocuri" din care face parte suprafață de 47,00 mp înscrisă în Cartea Funciara nr. 64511 Tg Frumos;

-Adresa înaintată de S C Țac-Țac S R L și înaintată la U A T Orașul Tg Frumos cu nr. 30742/06.02.2025;

-Extras de carte funciara pentru informare nr. 294/08.01.2025;

-Planul de apasament a corpului de proprietate cu propunere de dezlipire.imobil inscris în Cartea Funciară nr. 64511 Tg Frumos;

- Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 30031/29.01.2025 întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 18549- ing. Narcisa Tarabuta;

ÎN BAZA ȘI CU RESPECTAREA PREVEDERILOR URMĂTOARELOR ACTE NORMATIVE:

-Art. 108, art. 129, alin. (2), lit. c) și art 361 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Legea 287/2009 privind Codul Civil;

- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

-Legea nr. 273/2006 privind Finantele publice locale cu modificările si completările ulterioare;

-Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ;

-Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 544 din 12 octombrie 2001privind liberul acces la informațiile de interes public;

-Art. 7, pct 13 din Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica;

În temeiul art. 139, alin. 1 și art. 196, alin.1, lit. a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL ORASUL TG FRUMOS, JUD. IAȘI

ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE:

Art.1. Aprobă trecerea din domeniul public al Unității Administrativ-Teritoriale Orașul Târgu Frumos, jud. Iași, în domeniul privat al aceleiași unități administrativ-teritoriale, a bunului imobil teren în suprafață de 47,00 mp, situat în Oraș Târgu Frumos, str. Petru Rareș, nr. 60A, jud. Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 64511 Tg Frumos, având nr. cadastral 64511.

Art.2. Aprobă studiului de oportunitate privind concesionarea imobilului teren în suprafață de 47,00 mp, situat în Oraș Târgu Frumos, str. Petru Rareș, nr. 60A, jud. Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 64511, având nr. cadastral 64511,conform **ANEXAEI nr 1** la prezenta hotărâre.

Art.3. Aprobă concesionarea, conform prevederilor art. 15, lit. e) din Legea nr. 50/1991, a suprafeței de 47,00 mp înscrisă în Cartea Funciara nr. 64511 Tg Frumos, nr. cadastral 64511, situat în strada Petru Rares, nr. 6, orașul Târgu Frumos,

Art.4. Își însușește raportul de evaluare nr. 31515/02.02.2023, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 18549 - ing. Narcisa Tarabuta, pentru imobilul situat în Oraș Târgu Frumos, str. Petru Rareș, nr. 60A, jud. Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 64511 Tg Frumos, având nr. cadastral 64511, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre conform **ANEXEI NR. 2**.

Art.5. Aprobă actualizarea și competarea domeniului public și privat al U A T Orașul Tg Frumos, jud. Iași, ca urmare a prevederilor art. 1 din prezenta hotărâre.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește Primarul orasului Targu Frumos prin aparatul de specialitate.

Art.7. Secretarul general al unitatii administrativ-teritoriale Orasul Tg Frumos, jud. Iași, va asigura comunicarea prezentei hotarari Institutiei Prefectului Judetului Iasi, in vederea exercitarii controlului de legalitate, primarului orasului Tg Frumos pentru ducerea la indeplinire, direcției economice, serviciului tehnic și patrimoniu, precum si compartimentului monitorizare proceduri administrative si operationale in vederea publicării in Monitorul Oficial Local.

Președinte ședința ,
consilier local
Păduraru Dragoș Marian



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General al orasului
Tučan Mihai

Hotărârea a fost adoptată în ședința publică ordinară în data de 25.04.2025, cu îndeplinirea condițiilor de cvorum, majoritatea necesară adoptării fiind "majoritatea absolută", aceasta fiind îndeplinită astfel:

-voturi "pentru" = 15 - voturi "împotriva" = 0 - "abțineri" = 0 - "nu au participat la vot" = 0

-consilieri locali prezenți = 15 - număr de consilieri locali în funcție = 17

CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL ORASULUI, DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL ORASULUI			
PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL ORASUL TG FRUMOS, JUD IASI NR. 69/2025			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii1)	25.04.2025	
2	Comunicarea către primarul comunei2)	25.04.2025	
3	Comunicarea către prefectul județului3)	25.04.2025	
4	Aducerea la cunoștință publică4+5)	25.04.2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual4+5)	25.04.2025	
6	Hotărârea devine obligatorie6) sau produce efecte juridice7), după caz	25.04.2025	
		25.04.2025	

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesiunii, conform Legii 50/1991, art. 15, lit. e), a suprafeței de 47,00 mp înscrisă în Cartea Funciara nr. 64511, nr. cadastral 64511, situat în strada Petru Rareș, nr. 60A, orașul Târgu Frumos, județul Iași

Cap. I. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

1.1. Terenul care urmează a fi concesiionat în suprafață de 47,00 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 64511, nr. cadastral 64511, este situat în strada Petru Rareș, nr. 60A, oraș Târgu Frumos, județul Iași. Terenul precizat în planșa anexa este la dispoziția Consiliului Local oraș Târgu Frumos .

1.2. Terenul care face obiectul concesiunii, aparține domeniului public al orașului Târgu Frumos conform poziția 67 din anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 18/31.05.2001, care face parte din anexa nr. 5- Inventarul care aparțin domeniului public al orașului Târgu Frumos – la H.G. 1354/2001, privind atestarea domeniului public al Județului Iași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Iași .

Cap. II. MOTIVATIA CONESIONARII

Conform prevederilor art. 15, lit. e) din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și urmarea cerinței mai sus menționată, se solicită concesiionarea suprafeței de 47,00 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 64511, nr. cadastral 64511, în vederea extinderii imobilul existent cu destinație mixtă – clădire birouri și locuință, ce este edificat pe terenul înscris în Cartea Funciară nr. 63729, conform schiței anexe.

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun concesiionarea unor bunuri –terenuri din proprietatea privată a Orașului Târgu Frumos, potrivit prevederilor art. 15, lit. e) din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, sunt următoarele:

Având în vedere prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) *"privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului"* potrivit alin (6) *"Consiliile locale hotărăsc vânzarea, darea în administrare, concesiionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii"* din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

- prevederile art. 139 alin. (2) lit. g) *"hotarasc privind administrarea patrimoniului"* din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- exploatarea eficientă a terenului;
- completarea nivelului de dezvoltare urbană a zonei;
- dezvoltarea echilibrată și durabilă a orașului;
- creșterea veniturilor la bugetul local, atragerea de fonduri suplimentare;
- evitarea degradării factorilor de mediu.

Concesionarul va trebui să asigure o folosire cât mai judicioasă a terenului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare de protejare a mediului.

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului și P.S.I.

Suprafața de 47,00 mp înscrisă în Cartea Funciara nr. 64511, nr. cadastral 64511, în prezent este liberă de sarcini.

Cap. III. DURATA CONCESIONĂRII

Terenul propus spre concesionare este situat în strada Petru Rareș, nr. 60A, oraș Târgu Frumos, intravilan oraș Târgu Frumos.

Durata concesionării terenului : **8 ani** de la data întocmirii contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile *cu posibilitatea încetării anticipate a valabilității contractului în cazul în care interesul public național sau local o va impune.*

La expirarea termenului stabilit prin prezentul contract, acesta se poate prelungi, prin acordul de voință a părților, încheiată în formă scrisă.

Cap. IV. ELEMENTE DE PRET

4.1. Prețul redevenței imobilului identificat la art. 1 din prezenta hotărâre, se va stabili în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos nr. 8/29.01.2025 și a raportului de evaluare nr. 0172/28.01.2025, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 18549 - ing. Narcisa Tarabuta, care face parte integrantă din proiectul de hotărâre – Anexa nr. 2,

4.2. Plata redevenței corespunzătoare concesionării imobilului identificat mai sus se va face anual, la casieria Biroului de Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Târgu Frumos sau prin virament în contul RO75TREZ40821A300530XXXX. Plata poate fi efectuată anticipat pentru întregul an – la începutul anului – sau în două rate egale, scadente la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv, ale anului în curs.

4.3. Redeventa anuală va fi indexată conform ratei inflației.

4.4. Pentru neplata la termen a sumelor datorate din derularea contractului de concesiune se percep majorări de întârziere în procent de 1% din cuantumul obligațiilor principale

neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la stingerea integrală a obligațiilor principale datorate.

În cazul în care se constată întârzieri mai mari de 6 luni la plata redeventei, atunci contractul de concesiune se reziliază de plin drept fără a fi necesară vreo altă formalitate și/sau intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

Cap. V. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

5.1. Investițiile edificate, vor respecta prevederile certificatului de urbanism și autorizației de construcție, conform Legii nr. 50 din 29 iulie 1991, (**republicată**) (*actualizată*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

5.2. Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.

5.4. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

Cap. VI. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Procedura de concesiune propusă va fi conform art. 15, lit e), Legii nr. 50 din 29 iulie 1991, (**republicată**) (*actualizată*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Serviciul Tehnic și Patrimoniu
Insp. superior Musteață Maricica

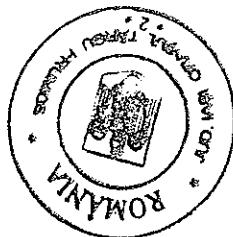
**SE CONFIRMĂ FAPTUL CĂ PREZENTA ANEXĂ FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN
H.C.L. ORAȘUL TG FRUMOS, JUD. IASI, NR 69 ADOPTATĂ LA 25.04.2025**

Președinte ședința ,
consilier local
Păduraru Dragoș Marian



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General al orașului
Tucan Mihai

ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 69 DIN 25.04.2025.



ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI
SECRETARIAT

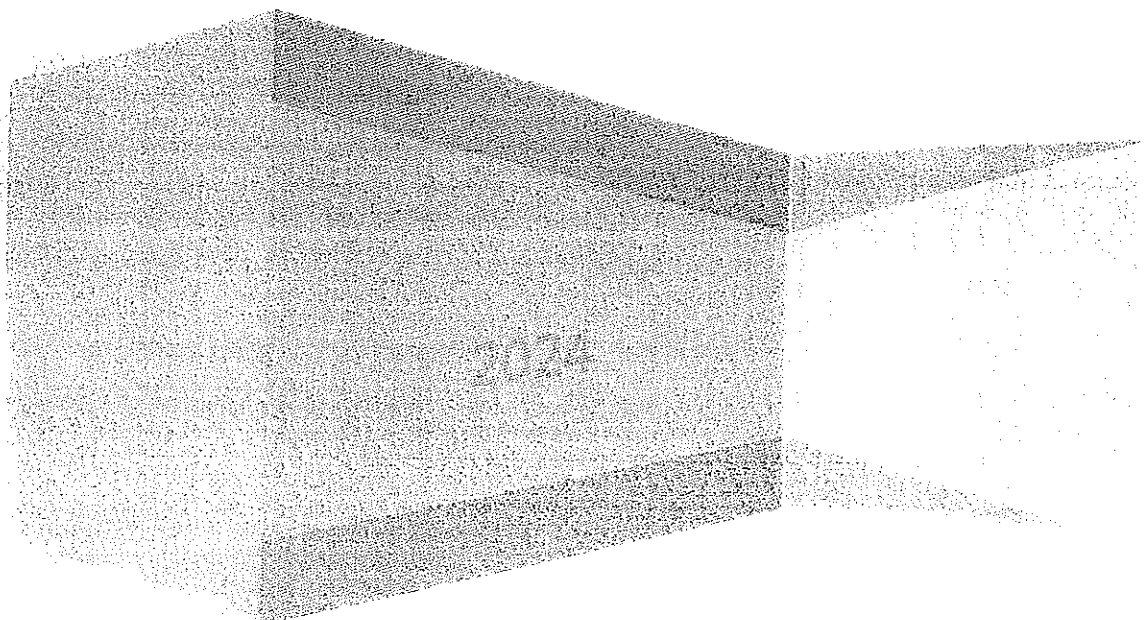
INTRARE / IEȘIRE NR. 30031
Ziua 29 Luna 01 An 2025

RAPORT DE EVALUARE

NR. 0172 / 28.01.2025

U.A.T. TÂRGU FRUMOS

Târgu Frumos, Strada Petru Rareș, nr. 60A, 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	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 apartamentului	13
3.3. Descrierea situației juridice	14
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	20
6.3. Abordarea prin venit.....	20
Capitolul V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22
5.1. Analiza rezultatelor	22
5.2. Concluzii asupra valorii	23
Capitolul VI. ANEXE	24
Anexa nr.1 - Fotografii ale proprietății	24
Anexa nr. 2 - Tabel - Analiza prin piață	25
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 2022

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport este reprezentată de un teren cu suprafața de 47 mp. Imobilul evaluat este amplasat în orașul Târgu Frumos, strada Petru Rareș, nr. 60A, 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 rezultă că:

Valoarea totală de piață este 3 700 EURO.

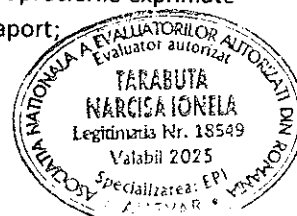
În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia mea este că valoarea de piață asupra proprietății descrise în acest raport la data evaluării, este:

EURO	RON
3 700	18 000

Data evaluării este 28 ianuarie 2025.

Cursul de schimb valutar listat de BNR la data de 28 ianuarie 2025 este de 4,9748 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 părținare 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 2025, 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 **Neculai Zugravu**.

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 29655 din 23.01.2025.

2.5. Identificarea proprietăților imobiliare subiect

Proprietatea imobiliară subiect este reprezentată de un **teren** în suprafață de **47 mp**, situat în orasul **Târgu Frumos**, strada **Petru Rareș**, nr. 60A, județul **Iași**. Terenul este înscris în **Cartea Funciară nr. 64511** a orașului **Târgu Frumos**, județul **Iași**, cu număr cadastral 64511, este localizat în **Tarlaua 14, Parcela 1117/19** și parte din intravilanul orașului **Târgu-Frumos**.

Adresa proprietății:

- **Localitatea TÂRGU FRUMOS, strada Petru Rareș, nr. 60A, județul Iași**

2.6. Drepturi de proprietate

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

Dreptul de proprietate asupra terenului situat în Târgu Frumos, județul Iași este **deplin** conform Extrasului de Carte Funciară nr. 64511 / 08.01.2025.

Terenul evaluat face parte din *domeniul public* 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 2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna ianuarie 2025.

Data evaluării este de **28 ianuarie 2025**.

Data inspecției este de **27 ianuarie 2025**.

Data raportului este de **28 ianuarie 2025**.

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 4,9748 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 Orașului Târgu Frumos în data de 23 ianuarie 2025.

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 27 ianuarie 2025, ora 9:00;
- ✓ 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. 64511, Plan de amplasament și delimitare a imobilului scară 1:200.

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, alte surse online de publicitate anunțuri.

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. 12.0 cu licență 2025.

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 imobilul. 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 imobilului, 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 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 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 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 – Abordări și metode de evaluare (IVS 105)

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).

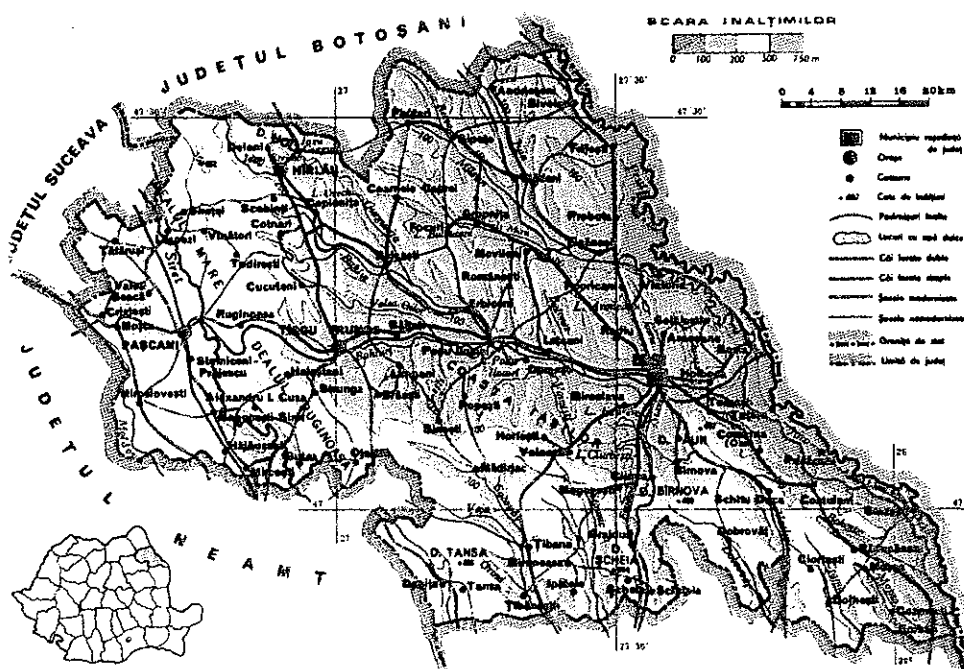
Acesta este localizat în nord-vestul județului Iași la confluența dintre Câmpia Moldovei, Podișul Sucevei și Podișul Central Moldovenesc, aparținând regiunii de dezvoltare Nord – Est.

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.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Târgu Frumos se ridică la 9.597 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 10.475 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (70,92%), cu minorități de romi (4,77%) și ruși lipoveni (2,72%), iar pentru 21,48% nu se cunoaște apartenența etnică.

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 Târgu Frumos, respectiv la extinderea cartierelor orașului.

Orasul 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



Proprietatea evaluată este situată în zona centrală a orașului Târgu-Frumos, în apropiere de Esplanada Tg.Frumos și Hotelul central. Accesul se face prin aleea Petru Rareș sau aleea Ion Creangă, către strada Petru Rareș, șosea principală ce traversează localitatea de la est la nord făcând legătura șoselelor DN28 și DN28B, ce leagă municipiile Botoșani și Iași. În apropiere se mai găsesc Policlinica orașenească, farmacii, magazine comerciale și societăți din ramuri diferite de activitate. În zonă se întâlnesc în mare parte blocuri de apartamente și garsoniere, cu regim de înălțime P+4E.

Dotări edilitare ale zonei:

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

3.2. Informații despre amplasament

Imobilul supus evaluării este constituit dintr-un teren liber în suprafață de 47 mp. Conform Extrasului de Carte Funciară numărul

64511 din 08.01.2025, categoria de folosință a terenului aflat în intravilanul orașului Târgu-Frumos este "curți construcții".

Suprafața de teren evaluată are formă dreptunghiulară, are o deschidere față de aleea Ion Creangă pe trei laturi, iar o latură este alipită de o suprafață de teren pe care se află o construcție cu regim de înălțime P+3E.

Pe terenul evaluat se află o construcție cu regim de înălțime Parter, care nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

3.3. Descrierea situației juridice

Imobilul evaluat face parte din domeniul public al Orașului Târgu-Frumos, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 64511 din 08.01.2025.

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

Proprietatea este liberă de sarcini.

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 ușoară ca număr de oferte, se tranzacționează atât terenuri neocupate cât și terenuri pe care există construcții de tip locuință.

4.2. Definirea pieței specifice

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

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 sau comerciale. Din punct de vedere economic și social zona cunoaște o ușoară dezvoltare. 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 75 euro/mp și 120 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 locuințe și imobile comerciale și de servire în zone cu utilități publice și vad comercial bun. 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.

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 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 apartament 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.

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

Analizând trendul pieții am constatat că pe terenurile vecine au fost edificate preponderent construcții cu destinație nerezidențială – această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, în concluzie cea mai bună utilizare a terenului presupus liber este pastrarea utilizării actuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, **cea mai bună utilizare a proprietății 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 piață

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

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 patru 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 prezentat în Anexa nr. 2.

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 deprecierii 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 deprecierii 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 ***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 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 impozabile. În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

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

Capitolul V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Analiza rezultatelor

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

- ◆ abordarea prin piață - **79 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 ***analizei comparative*** 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 :

3 713 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 imposibilă a proprietății a fost estimată la (rotunjit):

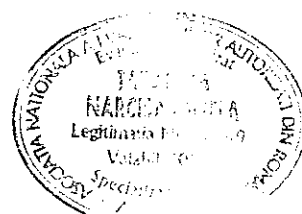
3 700 EURO, echivalentul a 18 000 RON.

S-a aplicat cursul valutar de 4,9748 RON/euro, valabil pentru data de referință a evaluării, 28 ianuarie 2025.



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)	47.00 mp	1746 mp	1464 mp	1142 mp	780 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		80.00 €/mp	80.00 €/mp	75.00 €/mp	120.00 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		tranzactie	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	0%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	-8.0 €/mp	-7.5 €	-12.0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		80 €/mp	72 €/mp	68 €/mp	108 €/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)		80 €/mp	72 €/mp	68 €/mp	108 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		80 €/mp	72 €/mp	68 €/mp	108 €/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)		80 €/mp	72 €/mp	68 €/mp	108 €/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)		80 €/mp	72 €/mp	68 €/mp	108 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	2 ani in urma	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		10%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		8 €/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		88 €/mp	72 €/mp	68 €/mp	108 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Str. Petru Rares, nr.60A	Str. Bogdan Vodă, nr.4	str. Petru Rares	str. Serelor	str. Justiției
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara
Cuquantum ajustare (%)		30%	30%	30%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		26 €/mp	21.6 €/mp	20.3 €/mp	32 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		114 €/mp	94 €/mp	88 €/mp	140 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	47.00 mp	1746 mp	1464 mp	1142 mp	780 mp
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-11.4 €/mp	-9.4 €/mp	-8.8 €/mp	-14.0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	mixta	mixta	mixta	mixta	mixta
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	energie/apă/canal/gaz	energie/apă/canal/gaz	energie/apă/canal/gaz	energie/apă/canal/gaz	energie/apă/canal/gaz
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 - 4ml	regulata, d - 50 ml	regulata, d - 20 ml	regulata, d - 18 ml	regulata, d - 11ml
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 %		-10%	-10%	-10%	-10%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-11.4 €/mp	-9.4 €/mp	-8.8 €/mp	-14.0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		103 €/mp	84 €/mp	79 €/mp	126 €/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)		102.96 €/mp	84.24 €/mp	78.98 €/mp	126.36 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		45.8 €	31.0 €	29.0 €	46.4 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		57%	43%	43%	43%
Numarul de ajustari (buc.)		3	2	2	2
VALOARE DE PIATA*		79.00 €/mp	3,700 €	echivalent a	-18,000 lei
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_C), care este cea mai apropiata de piata. Valoarea este exprimata in lei si este echivalenta cu valoarea in euro. Valoarea este exprimata in lei si este echivalenta cu valoarea in euro.					
dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.					
NARCISA IONELA					
4.9748 lei/€					

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE

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

AJUSTARI SPECIFICE 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. Bogdan Vodă, nr.4 - locație inferioară (30 %)

Co_B: str. Petru Rares - locație inferioară (30 %)

Co_C: str. Serelor - locație inferioară (30 %)

Co_D: str. Justiției - locație inferioară (30 %)

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, cu suprafața mai mare, primește o justare de -10%

Co_B, cu suprafața mai mare, primește o justare de -10%

Co_C, cu suprafața mai mare, primește o justare de -10%

Co_D, cu suprafața mai mare, primește o justare de -10%

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

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

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

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE 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: asfaltat - similar

Co_C: asfaltat - similar

Co_D: asfaltat - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: drept - similar

Co_B: drept - similar

Co_C: drept - similar

Co_D: drept - similar

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

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, 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 FORMĂ ȘI DESCHIDERE

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

A: regulată, d - 50 ml -

B: regulată, d - 20 ml -

C: regulată, d - 18 ml -

D: regulată, d - 11 ml -

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

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT

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

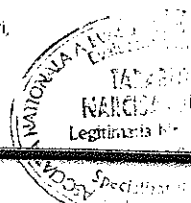
Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Co_D: nu este cazul - similar

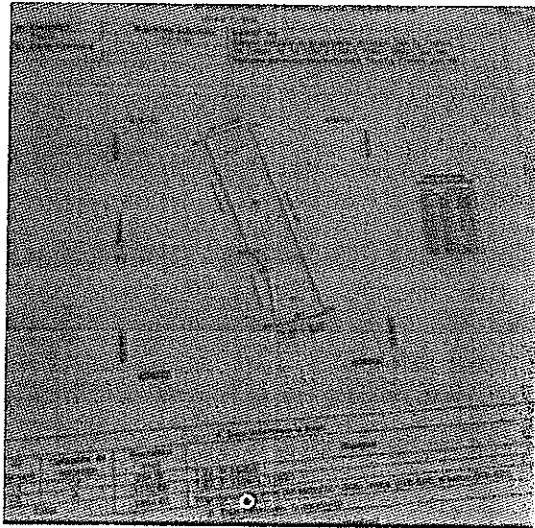


Anexa nr. 3 – Anunțuri din piață

Comparabila A



Comparabila B



Teren intravilan central - Targu Frumos

80 €

PRIVAT

Ionut
Pe DUX din septembrie 2022
Activ pe 30 octombrie 2024

[Trimite mesaj](#)

075 740 1793

> Mai multe anunțuri de vânzare >

LOCALITATE

Targu Frumos, Iasi

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Nu ambele părți privind drepturile consumatorilor.

Areți mai multe? ✓

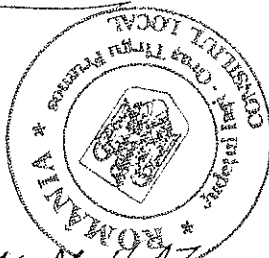
Fuștiu Iulian

RECEPUTA
NAȚIONALA
Localitatea Nr. 25549
Anul 2025
Mecreș: 101
1748

Comparabila C

SE CONFIRMĂ CĂ PREZENTĂ
ANEXĂ FACE PARTE INTEGRANTĂ
ÎN H.C.L. NR. 69 DIN 25.04.2025

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
RADUȘAN KRAGOS FLAVIAN



SECRETAR GENERAL AL U.L.A.T.
TUCAN MIHAIL

Teren Excepțional în Târgu Frumos, Iași

75 € Pop. excepțional

☒ PROIECTAT ☐ RECONSTRUIT

DESCRIERE

Teren excepțional în Târgu Frumos, Iași

Districte de proprietate

Proiectat 842 m²

Plot 75 E.U.P. nr. 103-650 E. R. Iași, pe suprafața de construcție

Caracteristici de construcție

Caracteristici de construcție

Caracteristici de construcție
Proiectat și documentat în regulă
Proprietate înregistrată în cartea funciară și în baza de date a autorității de construcție
Imobilul este în stare de construcție și poate fi construit în orice moment
Terenul este în stare de construcție și poate fi construit în orice moment
Acces direct la drum, inclusiv utilități pentru multiple scopuri
Utilități complete a întreaga zonă, inclusiv apă, curent și gaze metan

Locație de primă mână

Posibilitate de construcție asigurând un acces direct la toate punctele de interes în Târgu Frumos

Avenis de construcție locală, care poate fi construită în orice moment

Supermarket și o farmacie comercială aproape de Calea de Pădure în proximitatea imediată pentru o experiență completă de construcție

Perfecți pentru construcție

Zona îngrădită, ideală pentru construcția casei dvs. de primă mână, inclusiv

Acces direct la apă și energie electrică, inclusiv pentru cel mai mare al fel de construcție în orice moment

Proiectat

Aproximativ de supermarket și o farmacie comercială aproape de Calea de Pădure în proximitatea imediată pentru o experiență completă de construcție

Construcție locală pentru construcție și construcție în orice moment

07-251-8682

07-251-8682

07-251-8682

07-251-8682

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Modelul

10.000 m², terenul este în stare de construcție
Nr. 103-650 E. R. Iași, pe suprafața de construcție

07-251-8682



07-251-8682

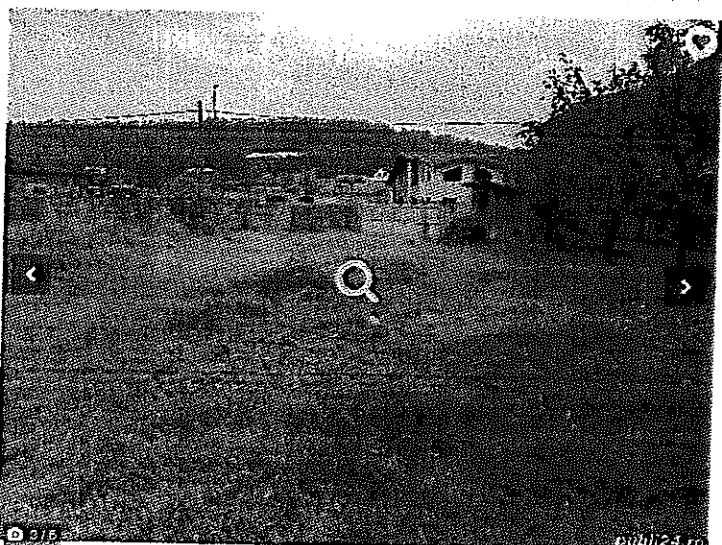
Comparabila D

Teren intravilan Tg Frumos județul Iași

94 000 EUR

9. Iași, Târgu Frumos

Vândut în 2021 la 20.000



07-251-8682

publi24.ro

Descriere

Vând teren intravilan 780 mp în oraș Tg Frumos județul Iași, pe strada Căminelor în fața autobuzului E.U. SAM în apropierea gării de tren în loc din teren stăpânit cu port relativ mare și cu teren cu posibilități de construcție la scară mare, gaze și energie electrică, rețea de telefonie de laș

Vezi detalii pe www.publi24.ro

07-251-8682

