



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL LOCAL ȚIBĂNEȘTI

HOTĂRÂREA NR.124

privind trecerea în domeniul public al comunei Țibănești și declararea ca bun de utilitate publică a suprafeței de 55,00 mp teren identificat în intravilan conform PUG sat Țibănești, comunei Țibănești T 98 Parcela F2894/1, județul Iași, precum și aprobarea Raportului de evaluare imobiliară

Consiliul Local al comunei Țibănești;

Având în vedere referatul de aprobare (ca instrument de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre), semnat de către inițiatorul proiectului de hotărâre, domnul primar Neculai MUNTEANU înregistrat sub nr. 11.532/13.09.2023;

Ținând seama de:

-Circulara Instituției Prefectului județului Iași nr.12.256/07.2020, înregistrată la instituția noastră sub nr.7918/10.07.2020 prin care se comunică procedura de trecere în domeniul public a bunurilor utilizate pentru furnizarea sau prestarea serviciilor de utilități publice, raportat la prevederile Ordonanței de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile Legii nr.82/1991, Legea contabilității, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile H.G. nr.392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și județelor;

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

-prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c) art.286 alin.(4), art.287 lit.b) precum și Anexa nr.4 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

-faptul că bunul nu face obiectul unui litigiu, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire depuse în temeiul actelor normative care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 06.03.1945 – 22.12.1989.

Luând act de:

-referatul de necesitate nr.11.531/13.09.2023 întocmit de compartimentul de specialitate prin care se solicită inițierea unui proiect de hotărâre privind trecerea în domeniul public al comunei Țibănești și declararea ca bun de utilitate publică a suprafeței 55,00 mp teren identificat în intravilan conform PUG, sat Țibănești, comunei Țibănești T 98 Parcela F2894/1, județul Iași.

-procesul verbal nr.10.614/06.09.2023 prin care Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al Unității Administrative – Teritoriale comuna Țibănești, județul Iași numită prin Dispoziția primarului comunei Țibănești nr.762/17.11.2020 a constatat în urma verificărilor din teren că, suprafața de 55,00 mp teren identificat în intravilan conform PUG, sat Țibănești, comuna Țibănești T 98 Parcela F2894/1, județul Iași, nu este inclusă în domeniul public.

-planul de amplasament și delimitare a imobilului realizat de SC MYRUNACAD SRL din care rezultă că suprafața de 55,00 mp teren identificat în intravilan conform PUG, sat Țibănești, comunei Țibănești T 98 Parcela F2894/1, județul Iași;

-raportul de evaluare imobiliară nr.456/08.09.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana, pentru suprafața 55,00 mp teren identificat în intravilan conform PUG, sat Țibănești, comuna Țibănești T 98 Parcela F2894/1, județul Iași, în care valoarea justă a terenului este de 663 lei echivalent a 134 euro (curs valutar conform BNR la data evaluării 08.09.2023, 1 euro = 4,9643 lei);

-raportul de specialitate înregistrat sub nr.11.728/15.09.2023 privind trecerea în domeniul public al comunei Țibănești și declararea ca bun de utilitate publică a suprafeței de 55,00 mp teren identificat în intravilan conform PUG sat Țibănești, comuna Țibănești T 98 Parcela F2894/1, județul Iași, precum și aprobarea Raportului de evaluare imobiliară;

Ținând cont de avizele favorabile emise în temeiul prevederilor art. 141 alin. (10), alin.(11) și alin.(12) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ primite din partea comisiilor de specialitate ale consiliului:

- Aviz nr.125/25.09.2023 a Comisiei pentru programe de dezvoltare economico socială, finanțe,administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală,protecția mediului,servicii și comerț

- Aviz nr.125/25.09.2023 comisia pentru administrație publică locală juridică, apărarea ordinii și liniștei publice, a drepturilor cetățenilor

- Aviz nr.125/25.09.2023 Comisia pentru învățământ , sănătate , cultură , protecție socială, activități sportive și agrement;

În temeiul art.139 alin.(1) și art.196 alin.(1), lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă trecerea în domeniul public al comunei Țibănești și declararea ca bun de utilitate publică a suprafeței de 55,00 mp teren identificat în intravilan, conform PUG sat Țibănești, comuna Țibănești T 98 Parcela F2894/1, județul Iași, cu o valoare justă de 663 lei, conform Raportului de evaluare imobiliară;

Art.2.- Se aprobă Raportul de evaluare imobiliară nr.456/08.09.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Matei Iuliana pentru suprafața de 55,00 mp situat în intravilan conform PUG sat Țibănești, comuna Țibănești, T 98, Parcela F2894/1, județul Iași în care valoarea justă a terenului este de 663 lei echivalent a 134 euro (curs valutar conform BNR la data evaluării 08.09.2023, 1 euro = 4,9643 lei) în conformitate cu anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.3. Se declară de utilitate publică locală suprafața de teren prevăzută la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.4. Cu ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Biroul Financiar Contabil și Resurse Umane, care va înregistra în evidența financiar – contabilă.

Art.5. – Împotriva prezentei hotărâri, se poate formula plângere prealabilă în termen de 30 de zile de la data comunicării, în conformitate cu prevederile art.7.din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

-Instanța competentă pentru soluționarea contestației formulate în conformitate cu prevederile art.11 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este Tribunalul Iași – Secția contencios administrativ și fiscal.

Art.6.- Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului Județului Iași – pentru controlul legalității, dlui Neculai MUNTEANU - primarului comunei Țibănești, dnei ec.Stoica Mimi – șef birou financiar contabil și resurse umane, dnei Durnac Sârghie Lucia - Ilona, și pe site-ul instituției www.primariatibanesti.ro – Monitor oficial local pentru aducere la cunoștință publică prin afișare.

Țibănești astăzi 28 septembrie 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER

Fănică Stănescu

Contrasemnat pentru legalitate,
Secretar general al comunei Țibănești
Liliana Tiron

Hotărârea a fost adoptată în ședința Consiliului Local Țibănești din data de 28.09.2023 cu un număr de 13 voturi pentru, 0 împotriva, 0 abțineri dintr-un număr de 13 consilieri prezenți

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL ȚIBĂNEȘTI NR.124/2023

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾ s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☒ absolută ☐ calificată ²⁾	28.09.2023	
2	Comunicarea către primar ³⁾	03.10.2023	
3	Comunicarea către prefectul județului ⁴⁾	03.10.2023	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁵⁾ www.primariatibanesti.ro – Monitor oficial	03.10.2023	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁶⁾ ⁵⁾		
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produc efecte juridice ⁷⁾ , după caz	03.10.2023	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

1) Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.
(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție."

2) Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."

3) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...

4) Art. 197 alin. (4): "Hotărârile... se aduc la cunoștință publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei."

5) Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."

6) Art. 198 alin. (1): "Hotărârile... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică."

7) Art. 199 alin. (2): "Hotărârile... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."

**MATEI I. IULIANA – BIROU EXPERT TEHNIC JUDICIAR SI EXPERTIZA
EVALUATOR PROPRIETATI IMOBILIARE**

Nr. ord.reg.com/an: 4080-10513/2000
C.I.F 23039980
Tel: 0757229648
Email: iuliana_matei07@yahoo.ro
Nr 456/08.09.2023

ANEXA Nr. 1la
HCL Nr. 124
2023 09.09.23

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietatea imobiliară funciară de tip
TEREN INTRAVILAN conf. PUG**

**SUPRAFAȚA 55,00 mp
Amplasat în comuna ȚIBĂNEȘTI,
sat ȚIBĂNEȘTI, Județul IAȘI
T98, PARCELA F2894/1**

Proprietari/ Beneficiari: PRIMARIA ȚIBĂNEȘTI

Data evaluării: 08.09.2023

Data raportului: 08.09.2023

Evaluator ANEVAR: MATEI IULIANA

Matei

SEPTEMBRIE 2023



CUPRINS

I. INTRODUCERE.....	3
1.1. REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	3
1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI.....	5
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	6
1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	6
2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICAROR ALȚI UTILIZATORI DESEMANȚI.....	6
3. SCOPUL EVALUĂRII.....	6
4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	6
5. TIPUL VALORII.....	6
6. DATA EVALUĂRII.....	6
7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII.....	7
8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA.....	7
9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	8
9.1. IPOTEZE.....	8
9.2. Ipoteze speciale.....	10
10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	10
11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	10
12. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	10
13. VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE.....	10
III. PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1. Identificarea proprietății evaluate și descrierea juridică.....	11
3.2. Aria pieteii.....	12
3.3. Vecinătăți.....	13
3.4. Localizare.....	13
3.5. DESCRIEREA TERENULUI.....	14
3.6. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ..	14
3.7. ISTORICUL PROPRIETĂȚII.....	14
3.8. DATELE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORIILE DE IMPOZITARE.....	14
IV. ANALIZA PIETEII.....	15
4.1. ANALIZA CERERII.....	16
4.2. ANALIZA OFERTEI.....	17
4.3. ANALIZA ECHILIBRULUI.....	19
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	20
5.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI LIBER.....	20
5.2. CONCLUZII CMBU.....	21
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	21
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	21
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	25
ANALIZA REZULTATELOR.....	25
CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	26
VIII. ANEXE.....	27
BIBLIOGRAFIE.....	27

I. INTRODUCERE

1.1. Rezumatul concluziilor importante

La solicitarea PRIMĂRIEI ȚIBĂNEȘTI, cu sediul în Comuna ȚIBĂNEȘTI, Județul Iași, reprezentată de Dl. MUNTEANU NECULAI în calitate de Primar, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare funciare de tip teren INTRAVILAN conf PUG, în scopul estimării *valorii juste*, la data de 08.09.2023, pentru **introducerea în Inventarul DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI ȚIBĂNEȘTI** a terenului în suprafață totală de 55,00 mp situat în sat ȚIBĂNEȘTI, comuna ȚIBĂNEȘTI, Județul Iași, conform adresei nr. 10023/07.09.2023.

Imobilul analizat în suprafață totală de 55,00 mp situat în T98, F2894/1, comuna ȚIBĂNEȘTI, sat ȚIBĂNEȘTI, este compus din:

- Fâneață - 55,00 mp,

Utilitățile amplasamentului sunt incomplete și constau în drum asfaltat, cu posibilități de racordare la rețeaua de energie electrică.

Rețea de energie electrică: existentă, Rețea de apă: inexistentă, Rețea de gaze: inexistentă, Rețea de canalizare: inexistentă

Terenul urmează a fi introdus în Inventarul Domeniului Public al Comunei Țibănești.

Calitățile amplasamentului favorizează în mod pozitiv proprietatea imobiliară supusă evaluării; suprafața de teren este optimă ca lot.

Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare :

Imobilul este un teren categoria de folosință FÂNEAȚĂ, situat în INTRAVILAN conf PUG - sat ȚIBĂNEȘTI, comuna ȚIBĂNEȘTI, T98, F2894/1, Județul IAȘI .

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, terenul urmează să fie înregistrat în Inventarul bunurilor care alcătuiesc DOMENIUL PUBLIC al comunei Țibănești, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul nu a avut la dispoziție Extras de Plan cadastral de Carte Funciară pentru informare s-a bazat doar pe schițele preliminare întocmirii cărții funciare.

Vecinii bunului imobil teren INTRAVILAN conf PUG - schița anexă.

Solicitanții - Primăria Comunei ȚIBĂNEȘTI și destinatarii evaluării PRIMĂRIA ȚIBĂNEȘTI.

Evaluarea se realizează în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2023, având la baza următoarele:

SEV 100 - Cadru general

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 - Implementare

SEV 103 - Raportare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

În evaluare s-a utilizat abordarea prin piață la care s-a folosit metoda comparațiilor directe, unde s-au analizat un număr de 5 comparabile, pentru fiecare comparabilă criteriul de comparație a fost preț euro/mp, rezultatul metodei fiind exprimat în lei și euro:

Vcomparație = 663 Lei, echivalent a 134 EURO

La data evaluării, 08.09.2023, cursul valutar conform BNR este: 1 Euro - 4,9643 lei.

Detalii despre proprietatea imobiliară funciară evaluată și metodele de evaluare utilizate pentru alegerea valorii de piață sunt prezentate în continuare în prezentul raport.

Valorile și chiriile menționate în prezentul Raport de evaluare nu includ TVA sau altă taxă asociată unei eventuale tranzacții.

PREZENTAREA OPINIEI EVALUATORULUI

Valoarea proprietății, recomandată de către evaluator în urma aplicării metodologiilor de evaluare, pe baza analizelor și a faptelor prezentate în cadrul acestui raport.

Valoarea nu conține TVA și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției.

Opinia asupra valorii bunurilor imobile evaluate în prezentul raport de evaluare este următoarea:

V justa = 663 lei echivalent a 134 euro
--

Expert evaluator proprietati imobiliare

Membru ANEVAR

MATEI IULIANA



Iuliana

1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport de evaluare sunt adevărate și corecte.
- Concluziile și estimările se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate, folositoare și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Matei Iuliana, în data de 08.09.2023, unde am fost însoțit de către reprezentantul Primăriei Durnac-Sârghie Lucia-Ilona.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipoteze și ipoteze generale menționate și sunt analize, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).
- Posed cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională al ANEVAR; nicio altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Expert evaluator proprietati imobiliare

Membru ANEVAR

MATEI IULIANA



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator EPI - MATEI IULIANA

Legitimație ANEVAR - Nr. 14004

Adresa evaluatorului- Loc.Șorogari, Comuna Aroneanu, Jud. Iași.

Adresa e-mail: iuliana_matei07@yahoo.ro

Telefon: 0757.229 648

2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnanți

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei ȚIBĂNEȘTI, județul Iași în calitate de beneficiar (clienți) și poate fi utilizat **doar în scopul declarat.**

3. Scopul evaluării

Scopul unei evaluări este motivul declarat al evaluării și determină tipul valorii.

Beneficiarii au solicitat prezentul raport de evaluare **în vederea introducerii în Inventarul Domeniului Public al comunei Țibănești, Județul Iași.**

Conform scopului evaluării s-a urmărit **valoarea justă** a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2023.

4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară funciara de tip** teren situat în INTRAVILAN conf PUG al satului ȚIBĂNEȘTI, comuna ȚIBĂNEȘTI, T98, F2894/1, Județul Iași .

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, terenul urmează să fie înregistrat în Inventarul bunurilor care alcătuiesc DOMENIUL PUBLIC, Anexa 78-Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei ȚIBĂNEȘTI, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul nu a avut la dispoziție un Extras de Plan cadastral de Carte Funciară pentru informare s-a bazat doar pe schița terenului.

Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.

5. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

Acesta descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată, de exemplu, natura tranzacției ipotetice, relația și motivația

părților și măsura în care activul este expus pe piață. Tipul adecvat al valorii va fi diferit în funcție de scopul evaluării.

Definiția valorii juste, așa cum este prevăzută în IFRS:

Tipuri ale valorii din Standardele Internaționale de Raportare

Financiară (IFRS/IAS)

În concordanță cu scopul declarat de client, de înregistrare în situațiile financiare și conform cu IFRS 13, cea mai adecvată este valoarea justă.

"Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării" - definiție din Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2023 - SEV 104 - Alte tipuri ale valorii, Valoarea justă - paragraful 90.1.

Valoarea justă în cadrul raportului de evaluare este exprimată în **lei fără TVA**.

6. Data evaluării

Proprietatea a fost inspectată de evaluator Matei Iuliana, la data de **08.09.2023, data inspecției**.

Opinia finală a evaluării va fi prezentată conform cerințelor solicitantului în **Lei și Euro**. Cursul valutar la data evaluării, **08.09.2023**, conform BNR este de **1 Euro - 4,9643 lei**.

Data raportului de evaluare este 08.09.2023.

7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea efectuării evaluării, evaluatorul a procedat la:

- Identificarea problemei de evaluare (identificare client, tipul valorii, scopul evaluare, data evaluării, identificarea proprietății imobiliare-inspecție etc.)
- Stabilirea termenelor de referință;
- Culegerea datelor de pe site-uri de specialitate, presă, informații de la instituțiile publice (aria de piață, date privind proprietatea subiect și date privind proprietățile comparabile);
- Analiza datelor (analiza pieței, și analiza celei mai bune utilizări);
- Analiza aplicării abordărilor de evaluare (piață);
- Analiza rezultatelor.

8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Documentația avută la dispoziție de la client:

- Adresa nr. 10623/07.09.2023
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate,
- Plan de încadrare în zonă.

Documentația utilizată de evaluator:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Informații de la client;

- Informații privind piața imobiliară locală (vânzări, oferte, etc.);
- Starea fizică a bunului conform informațiilor culese cu ocazia inspecției în teren și a celor oferite de către proprietari;
- Surse publice de informare - site-uri de specialitate, presă, cataloage, reviste, etc.
- Agenții imobiliare care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Surse publice de informare - site-uri de specialitate, presă, cataloage, reviste, etc.;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul Iași și din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării;
- Informații furnizate de la Primăria Comunei ȚIBĂNEȘTI, Județul Iași,
- Comuna ȚIBĂNEȘTI Consiliul Local Hotărâre privind stabilirea impozitelor și taxelor locale și a altor sume care se fac venit al bugetului local pentru anul 2017, Legea nr. 227/2015
- www.asigur.ro;
- <http://www.asigur.com/calculator-rca/>
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

9. Ipoteze și ipoteze speciale

9.1. Ipoteze

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară pentru informare, fișa corpului de proprietate); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Fișa corpului de proprietate pus la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corect, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea.

- 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 pot pierde valabilitatea.

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

- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluatorul privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Cu ocazia inspecției nu am fost informată despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

9.2. Ipoteze speciale

- Nu sunt.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și 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 destinatar și beneficiar (client), atrage sancțiuni.

11. Declaraarea conformității evaluării cu SEV

Evaluarea s-a realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2023, nefiind cazul abaterilor de la acestea:

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Raportul de Evaluare este de tip explicativ în conformitate cu SEV 103 din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2023. Raportul de evaluare oferă posibilitatea de a explica rezultatele obținute, de argumenta concluziile formulate, și de a convinge în privința valorii finale estimate.

13. Valoarea sau valorile obținute

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

Opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și în Euro. Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 1 Euro - 4,9643 lei pentru 1 Euro, conform BNR.

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății evaluate și descrierea juridică

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară funciara de tip** teren INTRAVILAN conf PUG sat ȚIBĂNEȘTI, comuna ȚIBĂNEȘTI, T98, F2894/1, Județul IAȘI.

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, terenul urmează să fie înregistrat în Inventarul bunurilor care alcătuiesc DOMENIUL PUBLIC, Anexa 78 –Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei ȚIBĂNEȘTI, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul nu a avut la dispoziție un Extras de Plan cadastral de Carte Funciară pentru informare s-a bazat doar pe schițele prezentate.



Accesul la proprietate făcându-se din drum asfaltat, drum auto cu o singură bandă pe sens.

Terenul urmează a fi introdus în DOMENIUL PUBLIC al comunei Țibănești, județul Iași.

Calitățile amplasamentului favorizează în mod pozitiv proprietatea imobiliară supusă evaluării; suprafața de teren este optimă ca lot.

Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare :

Pe teren nu există alte bunuri care să fie supuse evaluării.

3.2 Aria pietei

Piața acestui tip de proprietate este o *piață locală*, specifică subpieței terenurilor potențial construibile, localizată geografic în centrul comunei TIBANESTI.

Teritoriul Comunei TIBANESTI se află în marginea sud-estică a județului, la limita cu județul Vaslui, pe malurile râului Sacovăț, unde acesta formează lacul de acumulare Tangujei. Este străbătută de șoseaua județeană DJ248A, care o leagă spre nord de Țibana, Voinești și Miroslava, și spre sud în județul Vaslui de Todirești (unde se termină în DN15A).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Țibănești se ridică la 7.119 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 7.623 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (94,65%). Pentru 5,31% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,62%), cu o minoritate de adventiști de ziua a șaptea (3,2%). Pentru 5,31% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Fundurile a județului Vaslui și era alcătuită din satele Țibănești, Jigorani, Gârbești și Lingurari, având în total 1216 locuitori. În comună funcționau două biserici și o școală. La acea vreme, pe teritoriul actual al comunei mai funcționa în aceeași plasă și comuna Tangujei, formată din satele Tangujei, ȚIBĂNEȘTI, Recea, Moara lui Ciornei, Pănoasa și Poiana Mănăstirii, având în total 1323 de locuitori; aici erau două biserici și o școală. Anuarul Socec din 1925 consemnează comuna în plasa Negrești a aceluiași județ; comuna Țibănești avea 2031 de locuitori în satele Găureni, Gârbești, Jigoreni și Țibănești; iar comuna Tangujei avea 1190 de locuitori în satele ȚIBĂNEȘTI, Moara lui Ciornei, Pănoasa, Recea și Tangujei. În 1931, câteva sate ale comunei Tangujei s-au separat pentru a forma noua comună Țibana, cea dintâi rămânând cu satele ȚIBĂNEȘTI, Recea și Tangujei, în timp ce comuna Țibănești avea în compunere în plus satele ȚIBĂNEȘTI și Războieni.

În 1950, comunele au fost transferate raionului Negrești din regiunea Iași, în timp comuna Tangujei fiind absorbită de comuna Țibănești. Satul Găureni a primit în 1968 denumirea de *Vălenii*. În 1968, comuna a trecut la județul Iași.

La 29 iunie 2006, cu prilejul sărbătorii Sfinților Apostoli Petru și Pavel când au loc "Zilele comunei Țibănești", în satul Țibănești au fost dezvelite două busturi ale omului politic Petre P. Carp, la interval de o jumătate de oră și la o distanță de 200 metri unul de celălalt. Primul bust (realizat din bronz de către sculptorul Mihai Vereștiuc) a fost dezvelit în fața școlii generale din comună.

Imediat după sfințirea primului bust, a avut loc dezvelirea unui al doilea bust (realizat din piatră) în fața Primăriei.

Analiza pietei imobiliare, s-a făcut având în vedere următorii factori:

- Tipul imobilului, ca locație și dispunere în Județul Iași;
- Caracteristicile ca imobil construit, cu deschidere la căile de acces;
- Existența tuturor utilităților necesare;
- Aria pietei (definita zonal);
- Proprietati echivalente;
- Proprietati complementare.

Ca un *factor specific*, aceste tipuri de imobile fac parte dintr-o categorie specifică de proprietăți, al căror număr este foarte limitat în aria analizată.

3.3 Vecinatăți

Conform inspecției, proprietatea imobiliară funciara evaluată se **învecinează** cu proprietăți private, terenuri libere, terenuri agricole, arabil, pășuni și fânețe.

3.4 Localizare

Imobilul este un teren agricol-categroia de folosință FÂNEAȚĂ, INTRAVILAN conf PUG, sat ȚIBĂNEȘTI, comuna ȚIBĂNEȘTI, T98, F2894/1, Județul Iași.

Utilitățile amplasamentului sunt incomplete și constau în drum de asfaltat, posibilități de racordare la rețeaua de energie electrică.

Terenul NU este împrejmuit cu gard, se află INTRAVILAN conf PUG al satului ȚIBĂNEȘTI.

La momentul inspecției proprietatea – terenul era liber.

Accesul la proprietate făcându-se direct din asfaltat.

Zona este una agricolă, în dezvoltare la limita cu intravilanul satului ȚIBĂNEȘTI.

Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip agricol, locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P, situate în zona imobiliară periferică în dezvoltare a comunei ȚIBĂNEȘTI.

În analiza datelor specifice se studiază o serie de proprietăți asemănătoare cu subiectul, din aceeași zonă și cu aceleași caracteristici cu proprietatea evaluată, cele selectate le găsim la Abordarea prin piață.

Amplasamentul este amenajat: nu este construită împrejmuirea, nu sunt realizate branșamentele la utilități.

Utilitățile amplasamentului sunt incomplete, sunt servicii oferite de regiile sau societățile pentru distribuirea alimentării cu energie electrică.

Dotări edilitare și servicii de tip urban existente în zonă:

Rețea de energie electrică;

Caracteristicile zonei se răsfrâng în mod pozitiv asupra proprietății imobiliare funciare supuse evaluării.

3.5 Descrierea terenului

Imobilul este un teren INTRAVILAN conf PUG, categoria de folosință FÂNEAȚĂ, sat ȚIBĂNEȘTI, comuna ȚIBĂNEȘTI, T98, A F2894/1, Județul Iași.

Terenul aflat în INTRAVILAN conf PUG sat ȚIBĂNEȘTI, forma este regulată, se pretează la construcții, existând proprietăți rezidențiale, relație proporțională bună, amplasarea pe lot fiind poziționată perpendicular pe drumul de acces.

Caracteristicile volumetrice ale terenului sunt de volum încadrat în aspectul zonei (se va acorda atenție imaginii de ansamblu a versantului).

Utilitățile amplasamentului sunt incomplete și imobilul analizat având posibilitatea să se racordeze doar la rețeaua de electricitate. Terenul NU este împrejmuit cu gard.

În urma inspecției, evaluatorul a efectuat fotografierea proprietății evaluate după cum urmează: anexe

3.6 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Având în vedere scopul prezentei evaluări coroborat cu informațiile de la beneficiari, nu există bunurile imobile pe teren .

3.7 Istoricul proprietății

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, terenul urmează să fie înregistrat în Inventarul bunurilor care alcătuiesc DOMENIUL PUBLIC al comunei ȚIBĂNEȘTI, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

3.8 Datele privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitul pe teren se stabilește anual în funcție de suprafața terenului, rangul localității în care este amplasat terenul, zona și categoria de folosință a terenului, în mod diferențiat, în intravilanul și INTRAVILAN conf PUGul localităților după cum urmează:

Intravilan

- pe ranguri de localități, identificate prin cifrele romane 0, I, II, III, IV SI V

- pe zone, identificate prin literele A, B, C si D

- prin aplicarea coeficienților de corecție prevăzuți la art.465 alin.(5) din Codul Fiscal

INTRAVILAN conf PUG

- în funcția de categoria de folosință, identificate prin literele A, B, C si D, prin aplicarea nivelurilor prevazute la art.465 alin. (7) din Codul Fiscal, înmulțește cu coeficienții de corecție corespunzatori prevazuti la art.457 alin. (6) din Codul Fiscal.

Suprafața de pana la 400 mp aferentă suprafețelor înregistrate în registrul agricol la alte categorii de folosință decat cea de terenuri cu construcții, se înmulțește cu suma corespunzătoare prevazute de lege, pe zone de impozitare.

Impozitul /taxa pe terenurile situate in intravilan (lei /ha)

IV. ANALIZA PIETEI

Tipul proprietății imobiliare evaluate este funciară situată zona periferică, rezidențial-agricolă a comunei ȚIBĂNEȘTI, județul Iași.

Piața imobiliară funciară din comuna ȚIBĂNEȘTI se caracterizează prin dezechilibru între cererea competitivă și oferta solvabilă, în favoarea ofertei.

Factorii ce influențează dezechilibrul creat pe piața imobiliară sunt de natură economică și socială: puterea de cumpărare a populației din comuna ȚIBĂNEȘTI, lipsa creditelor bancare, accesul greu la credite ipotecare, banii veniți de la forța de muncă ce activează în alte țări decât România.

Într-o Românie în care planurile economice se schimbă trimestrial, într-un domeniu atât de strâns legat de macroeconomie cum este cel al imobiliarelor, planurile de afaceri sunt greu de făcut. Toată lumea lucrează cu mai multe planuri de rezervă și își calculează cifra de afaceri luând în calcul cel mai grav caz cu putință. Și totuși, puțini sunt cei care cred că lucrurile ar putea să degenereze până acolo unde ar fi nevoie de aplicarea celor mai pesimiste planuri.

Dacă investitorii noi nu mai găsesc România drept cel mai bun loc în care să își plaseze banii, investitorii vechi, care au deja afaceri aici, și au găsit o cale de a face față crizei, nu au de gând să se retragă. Totuși, faptul că investitorii noi nu mai intră pe piață, fie chiar și cei mici, afectează o nișă a imobiliarelor: imobiliarele de lux.

Piața imobiliară începe să se stabilizeze, ba chiar se pregătește timid de o relansare. Transformarea programului Prima Casă în Noua Casă, care vizează strict imobilele noi, va ajuta piața construcțiilor.

Trebuie subliniat că există piață imobiliară, există piața agenților imobiliari și, desigur, putem discuta despre piața creditelor și a produselor care servesc piața imobiliară. Fiecare are segmente specifice și va avea un ritm propriu. Per total, va fi un an de acalmie și un an pregătitor pentru elementele de relansare.

O transparență totală ar trebui să includă chiar și discounturile care se aplică în cazul achiziției materialelor de construcții, care uneori ajung să fie de 20-25%, poate chiar 40%. Astfel, o negociere transparentă și garanția oferită conduc la un element de succes. Lipsa transparenței, costul mare al terenurilor, din cauza faptului că au fost cumpărate când piața imobiliară era pe val, precum și felul în care s-a poziționat produsul au făcut ca multe proiecte să nu fie vandabile. Cei care au înțeles aceste aspecte sunt în piață și vând.

Piața imobiliară a avut de suferit, în ultimii ani, dar criza economică nu a schimbat unul dintre cele mai bine încetățenite crezuri: proprietățile sunt cele mai profitabile plasamente, pe termen lung. Cei care au avut răbdare, au fost rasplatiti, indiferent dacă au avut bani investiți în rezidențiale, birouri sau terenuri. Aceasta teorie este confirmată de marii investitori, care au început să își retragă banii din bănci pentru a face achiziții imobiliare.

Piața terenurilor a înregistrat două evoluții distincte, în funcție de tipul de terenuri pe care le considerăm. Astfel, pe piața terenurilor agricole a fost

inregistrata o crestere semnificativa a interesului pentru achizitia de suprafete mari, pe fondul unei cresteri de preturi, care a devenit mai evidenta in 2023. Interesul crescut a fost generat de liberalizarea pietei terenurilor pentru persoanele fizice cetateni straini incepand cu 2023. Desi pretul terenului agricol a crescut, acesta a ramas mult sub preturile solicitate in pietele din vestul Europei.

Măsura în care vânzătorii au fost dispuși să ajusteze prețul a depins de locație, suprafață și aprobările/autorizațiile existente pentru terenul respectiv, dar mai ales de nevoia proprietarilor de a vinde. Terenurile mici aflate în locații centrale au fost cel mai puțin sensibile la trendul descendent al prețurilor.

În prezent, piața imobiliară din mun. Iași se caracterizează prin stagnare și scăderi de prețuri. Momentan cererea este cea care dictează direcția pieței imobiliare și nu oferta. În aceste condiții timpul de expunere al proprietăților imobiliare oferite spre vânzare este mare, uneori chiar tranzacțiile nu mai sunt finalizate deoarece proprietarii nu renunță la prețurile exagerat de mari, în speranța că le vor vinde peste un an sau doi când piața va fi stabilizată și va avea un trend ascendent.

Piața imobiliară analizată va fi cea funciară de teren intravilan, iar din punct de vedere a caracteristicilor proprietății avem următoarele:

- baza de clienți a acestei pieți o constituie persoanele cu venituri mari care au funcții de conducere sau joburi bine cotate din punct de vedere financiar sau populația cu venituri medii care pot apela la un credit ipotecar sau au afaceri proprii;
- proprietăți echivalente disponibile sunt cele din cartierul Nicolina-CUG, localizată în Sudul Iași.

Piața imobiliară analizată va fi cea de teren intravilan.

Terenurile au reprezentat 10% din volumul tranzacțiilor efectuate, acestea având cea mai accentuată scădere, datorită faptului că majoritatea celor care au investit în terenuri au preferat loturi sub 1.000 mp, intravilane și cu cât mai multe utilități, aceste parcele fiind și în alți ani puține la număr.

Aria pieții – aria pieții imobiliare funciare/teren intravilan, INTRAVILAN conf PUG analizată se limitează la zona rezidențială ȚIBĂNEȘTI, localizată în comuna ȚIBĂNEȘTI, delimitată de INTRAVILAN conf PUGul comunei ȚIBĂNEȘTI, terenuri agricole, categoria de folosință arabil, pășuni-fânețe.

4.1 Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective – cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage.

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor fizice sau juridice care manifestă cerere pentru achiziționarea de proprietăți funciare. Acestea pot fi segmentate după o varietate de criterii dintre care cele mai importante pot fi tipul imobilului, suprafață, zona, etc.

Factori ce influențează cererea sunt:

- Populația din aria pieții, zona periferică a comunei ȚIBĂNEȘTI este locuită atât de familii în vârstă precum și de familii tinere care doresc să cumpere teren;

- Venitul populației care se orientează către această zonă sunt mici și peste mici, cheltuielile pentru achizițioana acestui tip de proprietate fiind mari;

- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut – în ultima perioadă condițiile de acordare a creditelor s-au înăspriț. Pentru a contacta un credit este necesar ca familia sau persoanele ce doresc să achiziționeze o casă să aibă venituri cu mult peste medie. Cumpărătorii sunt interesați să cumpere, însă nici puterea de cumpărare a populației nu mai este aceeași ca în anii precedenți. Faza de recesiune în care se află piața imobiliară și economia totodată, provocată de criza financiară internațională, a determinat o scădere bruscă a prețurilor;

- Planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare a zonei - planul urbanistic permite construirea de locuințe în regim de înaltim P+M.

Disponibilitatea facilităților și serviciilor urbane: în zonă se găsește un magazin sătesc, unități de învățământ - Școala , Cabinete medicale individuale, farmacii , servicii de poliție - Secția de Poliție, mănăstirea ȚIBĂNEȘTI (1626–1629) din satul ȚIBĂNEȘTI.

- Grad de poluare: nivel redus al poluării.

4.2 Analiza ofertei

Segmentul rezidențial raportează scăderi semnificative ale numărului de noi clădiri construite, indiferent că vorbim de unități unifamiliale sau de ansambluri mari de locuințe.

Pretul pentru terenurile agricole variaza, in functie de suprafata, calitatea solului, dotarea cu sisteme de irigație, apropierea fata de facilitatile de stocare si transport. In zonele de vest ale tarii, preturile de vanzare sunt mai mari, din cauza presiunii cererii foarte ridicate venite din partea agricultorilor din vestul Europei. Preturile pentru terenurile agricole vor continua sa creasca, avand in vedere ca nivelul cererii va ramane ridicat, in timp ce proprietarii vor deveni constienti de valoarea terenului agricol, in contextul european al agriculturii intensive.

In conditiile unei oferte atractive, atat din punctul de vedere al indicatorilor urbanistici, dar mai ales al pretului de tranzactionare, o serie de investitori in piata achizitioneaza in aceasta perioada mai multe terenuri, succesiv - pentru a-si asigura infrastructura de dezvoltare in perioada urmatoare. Aceasta activitate se inregistreaza in special pe segmentul proprietatilor pretabile dezvoltarilor imobiliare de birouri, precum si pe segmentul rezidential (pentru ansambluri de apartamente), majoritatea investitorilor/dezvoltatorilor solicitand terenuri cu suprafete cuprinse intre 400 - 2.000 mp.

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc..

Oferta competitivă presupune identificarea în aria de piață a:

- stocului de produs finalizat, adică a proprietăților care există fizic și au ajuns la maturitate (au atins gradul de ocupare și nivelul chirilor din piața specifică - oferta este formată din terenuri intravilane, similare ca și amplasament, utilități, acces cu cel de evaluat se situează între 2,5-5 euro/mp;
- proprietăți similare în curs de dezvoltare (stadiul incipient al dezvoltării construcției, finalizarea lor implicând un timp relativ scăzut) - sunt în aria de piață pentru că în această perioadă de criză pe care o parcurgem ne întâlnim mai mult cu unitățile existente, cele în curs fiind stopate și trecute în conservare până la noi timpuri;
- proprietăți similare planificate în aria de piață (în stadiul de proiect și care au șanse de finalizare) - sunt prezente în comuna ȚIBĂNEȘTI.

Proprietățile imobiliare analizate și luate în calcul la data evaluării sunt similare cu proprietatea ce face obiectul acestui raport de evaluare, diferențele de preț justificându-se prin: localizarea imobilelor, diferențele date de suprafața terenului aferentă fiecărei proprietăți utilizare și utilități.

COMPARABILA NR 1

Com Țibana, sat Runcu, jud. Iasi-Teren intravilan, categoria de folosință ARABIL, Suprafata totala 5000 mp, dar proprietarul este dispus sa vanda si loturi de 500-600 mp, pretul solicitat pentru intreaga suprafata este 3 euro/mp, in situatia in care vinde lotizat ofera la 3,5 euro/mp.
Discutat cu dl Andrei Lupu -telefon 0749020454

COMPARABILA 2

Comuna Tibanesti, sat Glodenii Gandului, Jud. Iasi, teren arabil intravilan, suprafata 7000 mp, vinde si lotizat -in loturi de cate 700 mp, valoarea la oferta 5 euro/mp. Telefon 0754512677

COMPARABILA nr. 3

Comuna IPATELE, Jud. IASI, teren arabil 1000 mp

Teren Intravilan,1000mp situat în comuna Ipatele, valoarea la oferta 7,5 euro/mp. Telefon 0738634609

COMPARABILA nr. 4 - Teren intravilan Mogosesti Iasi -COSTACHE 0744 399 551

Vind teren in MOGOSESTI - IASI 4 €

DescriereTeren intravilan , pozitie f. buna , bun ptr. constructii case , sosea asfaltata , curent electric , posibilitate racord apa retea , conducta cu apa este

la sosea chiar in fata terenului .Distanța din centru pana la teren este de aprox. 800 m. Mijloace de transport spre Iasi din 30 in 30 minute . Distanța pana la Iasi (capat CUG - statie tramvai) aprox.12 km. .Terenul este parcelat . - 1 parcela a 2000 m.p. - 4€ m.p. - -1 parcela a 3639 m. p. din care 2575 m.p. teren arabil - 4€ m. p. si 1064 m. p. ravena cu salcami - 2€ m. p. - Terenul se afla mai jos cu 4 case de biserica de pe galata . Merita vazut -2000 m.p. in Hadimbu - 3 € m.p. (teren - negciabil) -4500 m. p. ijn Minjesti - din care 1500 m.p. intravilan si 3000 m. p. INTRAVILAN conf PUG - 3€ m.p. - negociabil .

COMPARABILA nr .5-Teren intravilan Mogosesti Iasi-Costel suprafata 3443 mp, 3 euro/mp

Vand teren 3 € DescriereTerenul este in zona bălășanu. Cu pod la intrare si stâlpul este peste drum Suprafata utila **3 443 m²**

COMPARABILA nr.6

Teren 3600 mp intravilan soseaua principala comuna Grajduri -3 € /mp

TELEFON: 745520686

4.3 Analiza echilibrului

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci **avem o piață a cumpărătorului**.

Discrepanța între cererea solvabilă și oferta competitivă va crea un blocaj al tranzacțiilor, accentuând criza de pe piața imobiliară. În noile condiții, echilibrul între cerere și ofertă putându-se realiza la un nivel scăzut și doar pentru locuințele vechi, al căror preț va scădea mai accentuat.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

În mod uzual, achiziția unor proprietăți imobiliare se face datorită valorii mari a acestora, prin instituții de finanțare adecvate care adaptează condițiile creditului la tipul de bunuri achiziționate.

În aceste condiții, stocurile de locuințe noi vor deveni și mai inaccesibile, mai ales la prețurile actuale, iar perspectiva unor noi dezvoltări va fi practic nulă.

Din analiza imobiliară în aria pieței, cea a zonei periferice a comunei ȚIBĂNEȘTI, se poate întâlni o gamă variată de oferte și preț tranzacții (vânzare) pentru proprietăți similare cu proprietatea subiect - teren, în funcție de zonare, dimensiune, acces auto.

Terenurile sunt tranzacționate la prețuri diferite în funcție de destinație (rezidențial sau comercial), suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **2,5-7,5 euro/mp**.

Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.

V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Definiție CMBU – utilizarea probabilă, în mod rezonabil și justificat adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. **Permisă legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

2. **Posibilă fizic** – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).

3. **Fezabilă financiar** – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4. **Maxim productivă** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

5.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber s-au avut în vedere următoarele alternative:

- **Utilizarea I** – Amplasare stâlp electricitate
- **Utilizarea II** – utilizare exploatare agricolă, agrement.

Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai bună utilizare a terenului liber o constituie locuință unifamilială cu regim de înălțime P

5.2. Concluzii CMBU

Din analiza CMBU prezentată rezultă că terenul liber are valoare reziduală maximă dacă pe el se află construită locuință unifamilială cu regim de înălțime P+M.

Din datele prezentate prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, se deduc următoarele concluzii:

- este permisă legal și posibilă fizic conform studiilor, proiectelor și avizelor care susțin această utilizare rezidențială;
- este fezabilă financiar deoarece venitul produs acoperă cheltuielile de exploatare ale proprietarului;
- este maxim productivă deoarece din valoarea de piață rezultă cea mai mare valoare comparativ cu imobilele la care apar cheltuieli de conversie.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip teren intravilan au fost utilizate:

1. Metoda comparațiilor directe unde a fost întocmit un tabel referitor la tranzacțiile încheiate și ofertele de proprietăți imobiliare similare cu cea analizată. S-a avut în vedere că ofertele de proprietăți imobiliare la vânzare sunt diminuate de procesul de negociere. Proprietatea evaluată a fost comparată cu proprietăți similare vândute recent și cu ofertele de vânzare. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare de evaluat este în relație directă cu prețurile la care au fost vândute proprietăți competitive și comparabile, prețuri care definesc un interval de valori în care este de așteptat să se situeze și valoarea proprietății subiect.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietatea subiect și tranzacții, care influențează valoarea, numite elemente de comparație și sunt considerate ca fiind de bază următoarele zece elemente de comparație: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediate după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica ajustări asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor.

Metoda comparației directe

Metoda comparației directe consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață.

Valoarea de piață poate fi calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Atunci când există informații disponibile, metoda comparațiilor directe este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Conform informațiilor primite nu există restricții speciale de dezvoltare a amplasamentului.

Evaluarea amplasamentului este efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul de evaluat și celelalte terenuri deja tranzacționate sau ofertate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect:

Lotul de teren studiat este gata pregătit și utilizat pentru construire, fiind studiat ca un amplasament. Din punct de vedere al caracteristicilor fizice, nu sunt necesare îmbunătățiri interne, nici externe. Conform informațiilor primite nu există restricții speciale de dezvoltare a amplasamentului. Cea mai bună utilizare a sa este de construire pentru utilizare rezidențială.

Evaluarea amplasamentului este efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară, ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul de evaluat și celelalte terenuri deja tranzacționate sau ofertate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului considerat liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect:

FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER				
Element de comparație	Subiect	C1	C2	C3
Identificare proprietate	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat ȚIBĂNEȘTI	Comuna TIBANA, Sat RUNCU	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna IPATELE
Suprafața (mp)	55	500	700	1000
Preț tranzacție (eur)		1.500 €	3.500 €	7.500 €
Preț unitar (eur/mp)		3,0 €	5,0 €	7,5 €
Tip tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale	nu	nu	nu	nu
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Data tranzacției		2021	2021	2021
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Localizare	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat ȚIBĂNEȘTI	Comuna TIBANA, Sat RUNCU	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna IPATELE
Suprafața (mp)	55,00	500	700	1000
Topografia	plană	plană	plană	plană
Forma terenului	regulată, dreptunghiulară	regulată	regulată	regulată
Deschiderea (m)	optima	optima	optima	optima

Utilități disponibile/Categorie de folosință	Drum de asfaltat, cu posibilități de racordare la E electrică,	Drum pietruit, Eelectrică,	Drum asfaltat, E electrică, Apa	Drum asfaltat, E electrică, apa,
Zonarea	INTRAVILAN conf PUG	SIMILAR	SIMILAR	SUPERIOR
CMHU	Faneata	arabil	arabil	arabil
Contact		749020454	754512677	738634609

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar:

COMPARABILE METODA COMPARAȚIE TEREN REZIDENȚIAL				
Element de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Poziția în grila de date	Subiect	C1	C2	C3
Identificare proprietate	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat ȚIBĂNEȘTI	Comuna ȚIBANA, Sat RUNCU	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna IPATELE
Suprafața (mp)	55	500	700	1000
Preț tranzacție (eur)		1500	3500	7500
Preț unitar (eur/mp)		3,00 €	5,00 €	7,50 €
Localizare	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat ȚIBĂNEȘTI	Comuna ȚIBANA, Sat RUNCU	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna IPATELE
Topografia		plană	plană	plană
Forma terenului	regulata, dreptunghiulara	regulata	regulata	regulata
Deschiderea (ml)	optima	optima	optima	optima
Utilități disponibile	Energie electrica,drum asfaltat	Drum asfaltat, E electrică, Apa	Drum asfaltat, E electrică, Apa	Drum asfaltat, E electrică, apa,
Zonarea	INTRAVILAN conf PUG	SIMILAR	SIMILAR	SUPERIOR
CMHU	Faneata	arabil	arabil	arabil

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Justificare corectii
Identificare proprietate	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat ȚIBĂNEȘTI	Comuna ȚIBANA, Sat RUNCU	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna IPATELE	
Poziția în grila de date		C1	C2	C3	
Suprafața	55,00	500	700	1000	
Preț tranzacție eur		1500	3500	7500	
Preț unitar eur/mp		3,00	5,00	7,50	
Tip tranzacție		Oferta	Oferta	Oferta	
Corecție procentuală		0%	-5%	-5%	
Corecție nominală		0,00	-0,25	-0,38	
Preț vânzare corectat		3,00	4,75	7,13	
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0,0	0	
Preț vânzare corectat		3,00	4,75	7,13	
Restricții legale	NU	NU	NU	NU	
Corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		3,00	4,75	7,13	
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash	

Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0,0	0	0	
Preț vânzare corectat		3,00	4,75	7,13	
Condiții de vânzare	Obiectiv	Obiectiv	Obiectiv	Obiectiv	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		3,00	4,75	7,13	
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		3,00	4,75	7,13	
Caracteristici fizice					
Localizare	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat ȚIBĂNEȘTI	Comuna ȚIBANA, Sat RUNCU	Comuna ȚIBĂNEȘTI, Sat Glodenii Gândului	Comuna IPATELE	
		similar	superioară	superioară	
Corecție procentuală		0%	-10%	-10%	C3 localizare superioară se aplică o corecție de -10%
Corecție nominală		0,0	-0,5	-0,7	
Preț vânzare corectat		3,00	4,28	6,41	
Suprafața	55	500	700	1.000	
Corecție procentuală		-10%	-10,00%	-20,00%	C1,C2 aplicăm corecție de -10%, C3 aplicăm o corecție de -20%
Corecție nominală		-0,30	-0,42	-1,28	
Preț vânzare corectat		2,70	3,86	5,13	
forma terenului	regulata, dreptunghiulara	regulata	regulata	regulata	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0,0	0,0	0,0	
Preț corectat		2,70	3,86	5,13	
Utilități disponibile	Drum de asfaltat,	Drum de pământ,	Drum asfaltat, E electrică, Apa	Drum asfaltat, E electrică, apa,	C1,are utilitati inferioare, drum de pamant -10%
Corecție procentuală		-10%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		2,43	3,86	5,13	
Deschidere, acces la șosea	optima	optima	optima	optima	
Corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	
Corecție nominală		0,0	0,0	0,0	
Preț vânzare corectat		2,43	3,86	5,13	
Zonarea	INTRAVILAN conf PUG	similar	similar	similar	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0	0	0	
Preț vânzare corectat		2,43	3,86	5,13	
CMBU	Faneata	arabil	arabil	arabil	
Corecție procentuală		0%	0%	0%	
Corecție nominală		0,00	0,00	0,00	
Preț vânzare corectat		2,43	3,86	5,13	
Corecție netă		-20%	-20%	-30%	
Corecție brută		20%	20%	30%	
Numar corecții		2	2	3	
Valoare teren cur/mp	2,4				
Valoare teren EUR	133,7		Curs lei/EUR	4,9643	
Valoare teren I.E.I	663,48				
Rotunjit I.E.I	670				
Rotunjit EUR	-				

Se alege ca preț de referință Comparabila nr 1 având corecție brută cea mai mica si cel mai mic numar de corecții

Ajustările aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt următoarele:

- Ajustările pentru drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare și condiții de vânzare sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Ajustările vor fi 0%;

- Ajustări pentru cheltuieli necesare imediat după cumparare nu este cazul;

- Ajustarea pentru condițiile de piață va fi 0%.

- Ajustarea aplicată pentru topografie: la comparabilele similare ca topografie nu se aplică ajustare, pentru cele superioare corecția este negativă.

- Ajustarea aplicată pentru localizare se referă la interesul pe care îl prezintă zona de situare și care poate prezenta fluctuații chiar în cadrul unei zone de sine stătătoare.

Pentru localizare superioară față de proprietatea evaluată comparabilele se aplică corecție negativă, pentru cele inferioare corecția fiind pozitivă. C3 localizare superioară se aplică o corecție de -10%,

- Ajustarea pentru accesul la șosea superioară față de proprietatea evaluată comparabilele se aplică corecție negativă, pentru cele inferioare corecția fiind pozitivă.

- Ajustarea pentru suprafață va fi 0%-C1,C2 aplicăm corecție de -10%, C3 aplicăm o corecție de -20%

- Ajustarea pentru utilizare va fi 0% pentru că toate amplasamentele au destinația construcție rezidențială.

- Ajustarea pentru alți factori va fi 0% - comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Ajustarea va fi 0%;

- Ajustarea pentru utilități se aplică atunci când există diferențieri în ce privesc utilitățile care caracterizează o proprietate: apa, curent, gaz, canalizare. Ajustarea pentru utilități superioare față de proprietatea evaluată este negativă, pentru cele inferioare corecția este pozitivă.

Conform tabelului grilă de mai sus, proprietatea 2 are cea mai mică ajustare brută, prin urmare se alege

Valoarea unitară teren = 12,06 lei/mp, respectiv 2,43 euro/mp.

$V_{\text{teren}} = 663 \text{ Lei, echivalent a } 134 \text{ EURO}$

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

În urma aplicării metodelor de evaluare a proprietății imobiliare funciare au fost obținute următoarele valori:

1. Metoda comparațiilor directe 663 Lei, echivalent a 134 EURO

Reconcilierea constituie analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele

disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Metodele de evaluare aplicate	Adecvarea	Precizia	Cantitatea informațiilor
Metoda comparatiilor directe	+	+	+

Prin metoda comparatiilor directe am găsit 5 proprietăți comparabile deci metoda este adecvată; având în vedere că sunt 4 oferte și 1 tranzacție, ofertele s-ar putea să nu fi dus la rezultate bune pentru că nu sunt validate încă pe piață dar avem o tranzacție, deci ca precizie metoda este mulțumitoare; cantitatea de informații a fost mare.

Drept urmare, s-a optat în final pentru metoda comparației directe, deoarece în condițiile date reflectă cel mai bine situația prezentă a proprietății imobiliare evaluate.

Concluzii asupra valorii

Valoarea proprietății, recomandată de către evaluator în urma aplicării metodologiilor de evaluare, pe baza analizelor și a faptelor prezentate în cadrul acestui raport.

Valoarea nu conține TVA și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției.

Opinia asupra valorii bunurilor imobile evaluate în prezentul raport de evaluare este următoarea:

V justa = 663 lei echivalent a 134 euro

Data evaluării este 08.09.2023, Cursul valutar BNR 1 EUR - 4,9643 lei.
Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării

Expert evaluator proprietati imobiliare

Membru ANEVAR

MATEI IULIANA



VIII. ANEXE

- Oferte
- Referat nr.10623/07.09.2023,
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate,
- Plan de încadrare în zonă.

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2023
- Aplicații cu evaluarea terenului – IROVAL 2010, coordonator Sorin V. Stan
- Evaluarea terenului. Aplicații – IROVAL 2009, coordonator Sorin V. Stan
- Inspekția proprietatilor în scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Evaluarea proprietății imobiliare – Aplicatii – coordonatori – Sorin V. Stan si Irina Bene - IROVAL Bucuresti, INVEL MULTIMEDIA Bucuresti, 2012
- Baze de date specializate ale experților, studii de piața efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Alte acte si lucrări de specialitate pe care expertul le studiază permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou în literatura de specialitate
- Directia impozite si taxe Valea Lupului si a altor sume care se fac venit al bugetului local pentru anul 2016, Legea nr. 227/2015
- www.asigur.ro;
- <http://www.asigur.com/calculator-rca/>
- Alte acte și lucrări de specialitate



**PRIMĂRIA COMUNEI ȚIBĂNEȘTI
JUDEȚUL IAȘI**

Str. Principală, cod 707545, Țibănești, Iași
e-mail: primaria_tibanesti@yahoo.com
Tel/Fax 0232-326400, 0232-326401



Nr. 10623 din 07.09.2023

Catre

**BIROU EXPERT TEHNIC JUDICIAR SI EXPERTIZA, EVALUATOR PROPRIETATI IMOBILIARE
MATEI IULIANA**

Prin prezenta va rugam sa intoorniti Raport de evaluare in vederea stabilirii valorii juste de
introducere in Inventarul domeniului public al comunei Țibănești, județul Iași, a unei suprafețe de teren
de 55 mp, identificată în T 98, Parcela F 2894/1.

Anexam alaturat

Plan de amplasament și delimitare a imobilului;

Plan de încadrare în zonă

Va multumim.

PRIMAR,

Munteanu Neculai

SECRETAR GENERAL,

Tiron Iuliana

Intocmit,

Dumac-Sărghie Lucia-Iliana

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:50

Nr. cadastral:
 Suprafata masurata a imobilului (mp):
 Adresa imobilului:
 Nr. Carte Funciara:
 Unitate Administrativa Teritoriala (UAT):
 IISANESTI

Nr.	Categorie de paza	Suprafata (mp)	Destinatie
1	F	55	Moderna
Totul		55	
Cod	Destinatie	Suprafata (mp)	Destinatie
1	Moderna	55	Moderna
Totul		55	

Suprafata totala masurata a imobilului = 55 mp.

Executie: SC MYSUNACAO SRL
 Aviz 100 B-1 nr. 2346
 Executie: Ing. RADUC Bogdan Ionut
 Aviz 100 M-1 nr. 2697
 Conținutul prezentei mapă este în conformitate cu datele furnizate de proprietarul terenului și nu reprezintă o garanție de la autoritatea emitentă.

RADUC
 BOGDAN
 IONUT

(semnatura)
 (data)
 (data)
 (data)

(semnatura)
 (data)

Data: 10.10.2023
 Ora: 10:00

Nr.	Locațiune	Suprafata (mp)	Destinatie
1	100	55	Moderna
2	100	55	Moderna
3	100	55	Moderna
4	100	55	Moderna
5	100	55	Moderna
6	100	55	Moderna
7	100	55	Moderna
8	100	55	Moderna
9	100	55	Moderna
10	100	55	Moderna

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

