



GETICA EVALUARI

Sat Valea Lupului, Strada Trandafirilor Nr. 80, Judet Iasi
CUI:48666489, J22/2589/2023
Tel: 0726 332 526 E-mail: geticaevaluari@gmail.com
RO40CECEB00030RON2860769 CEC BANK- Sucursala Iasi
RO77TREZ4065069XXX030102 – Trezoreria Municipiului Iasi

GET 05/17.01.2025

Raport de evaluare proprietatea imobiliara
Teren intravilan
Situata in Comuna Scânteia, jud. Iasi

SOLICITANT: COMUNA SCÂNTEIA

PROPRIETAR: COMUNA SCÂNTEIA - DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR: PRIMARIA COMUNEI SCÂNTEIA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al **SC GETICA EVALUARI SRL** si al destinatarului **PRIMARIA COMUNEI SCÂNTEIA**

IANUARIE 2025

Catre: PRIMARIA COMUNEI SCÂNTEIA

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaiat* al proprietății imobiliare de tip teren INTRAVILAN – ARABIL, amplasată în Comuna Scânteia, judet Iasi, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitării dumneavoastră.

Structura proprietatii este urmatoarea:

| Teren | nr. Cad | CF | Suprafata mp |
|-----------------------------|---------|----------------|--------------------|
| intravilan | 61293 | 61293 Scânteia | 1.542,00 mp |
| Total domeniu privat | | | 1.542,00 mp |

- ✓ Terenul se afla in Tarlăua 7, Parcela 101, cu Nr. cadastral 61293, Carte Funciară Nr. 61293 Comuna Scânteia
- ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum asfaltat ce vine din Strada Rampei.

Imobilul se afla in proprietatea COMUNEI SCÂNTEIA - DOMENIU PRIVAT.

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

Proprietatea a fost inspectata in data de 17.01.2025 de catre evaluator autorizat, fotografiata, in aceeasi perioada s-a cercetat si piata imobiliara in care se incadreaza proprietatea analizata.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

| Teren- SCÂNTEIA | | | | | | | | |
|--------------------------|---------|-----------|------------|-----------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ZONA | pret/mp | Suprafata | Val. teren | Rata cap. | Val. concesiune/ amplasament/an | Val. concesiune/ amplasament/an | Val. concesiune/mp/ an | Val. concesiune/mp/ an |
| Loc. Scânteia, Jud. Iasi | 9 €/mp | 1,542 mp | 13,200 € | 3% | 396 € | 1,970 lei | 0.257 €/mp | 1.28 lei |

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR = 4,9759 LEI, curs valabil la data 17.01.2025.
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Cu stimă,

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate și susținute in acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in societatea comerciala care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influența legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatură cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerințele din standardele intentionale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistența semnificativă din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Firma "SC GETICA EVALUARI SRL" și membrii colectivului său de evaluatori au încheiat asigurarea de răspundere civilă la "OMNIASIG Vienna Insurance Group „.

Cu stimă,

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1.1 | CERTIFICARE..... | 3 |
| 2 | IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE | 5 |
| 2.1 | IDENTIFICAREA CLIENTULUI | 5 |
| 2.2 | IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAȚ | 5 |
| 2.3 | SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ȘI UTILIZATORUL EVALUĂRII..... | 5 |
| 2.4 | DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE | 6 |
| 2.5 | TIPUL DE VALOARE SI DEFINIȚIA ACESTEIA | 6 |
| 2.6 | DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII | 6 |
| 2.7 | MONEDA RAPORTULUI | 6 |
| 2.8 | MODALITATI DE PLATĂ | 6 |
| 2.9 | INSPECTIA PROPRIETATII..... | 6 |
| 2.10 | IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE | 7 |
| 2.10.1 | <i>Ipoteze</i> | 7 |
| 2.10.2 | <i>Ipoteze și ipoteze suplimentare</i> | 8 |
| 2.11 | INFORMAȚII UTILIZATE | 8 |
| 2.12 | CLAUZA DE NEPUBLICARE | 9 |
| 2.13 | RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI | 9 |
| 3 | PREZENTAREA DATELOR..... | 10 |
| 3.1 | TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI..... | 10 |
| 3.2 | DATE DESPRE ARIA DE PIAȚA, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE..... | 10 |
| 3.3 | ANALIZA DE PIAȚĂ | 11 |
| 3.3.1 | <i>Fapte curente</i> | 11 |
| 3.3.2 | <i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i> | 12 |
| 3.3.3 | <i>Analiza cererii solvabile</i> | 12 |
| 3.3.4 | <i>Oferta competitivă</i> | 12 |
| 3.3.5 | <i>Analiza echilibrului</i> | 12 |
| 4 | ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE | 14 |
| 4.1 | CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE | 14 |
| 4.2 | ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR..... | 14 |
| 4.2.1 | <i>Abordarea prin piață</i> | 15 |
| 4.3 | ABORDAREA PRIN VENIT..... | 16 |
| 5 | RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI..... | 19 |
| 5.1 | REZULTATELE OBTINUTE.OPINIA EVALUATORULUI..... | 19 |



2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1 Identificarea clientului

Raportul de evaluare a fost solicitat de **COMUNA SCÂNTEIA**.

2.2 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul prezentului raport de evaluare este **PRIMARIA COMUNEI SCÂNTEIA**.

2.3 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Scopul evaluării este estimarea unei valori adecvate în vederea concesiunii proprietății imobiliare.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

- **SEV 100 – Cadrul general**
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadrul legal – Legislația în vigoare

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022

Nu este cazul.

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, formată din:

| <i>Teren</i> | <i>nr. Cad</i> | <i>CF</i> | <i>Suprafata mp</i> |
|-----------------------------|----------------|----------------|---------------------|
| intravilan | 61293 | 61293 Scânteia | 1.542,00 mp |
| Total domeniu privat | | | 1.542,00 mp |

- ✓ Terenul nu este liber de construcții, conform inspecției și a actelor avute la dispoziție, pe teren se află două construcții, respectiv 61293-C1- Moara Scânteia cu S. construită la sol: 395 mp; 61293-C2 construcții anexa, S. construită la sol: 3 mp.
- ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum asfaltat .

Imobilul se afla în proprietatea COMUNEI SCÂNTEIA- DOMENIU PRIVAT.

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

Prezenta lucrare se adreseaza PRIMARIEI COMUNEI SCÂNTEIA in calitate de **client** si **destinatar**.

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

- Terenul aparține PRIMARIEI COMUNEI SCÂNTEIA, categoria de folosinta „arabil”.
- Conform informațiilor furnizate de client, proprietatea evaluată este liberă de sarcini.

2.5 Tipul de valoare si definiția acesteia

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al **estimării valorii in vederea concesiunii proprietatii imobiliare**, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**= baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare SEV 100 Cadru general:

- **“ Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător 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 rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.6 Data efectivă a opiniei asupra valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii **IANUARIE 2025**, data la care se consideră valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării – 17.01.2025).

2.7 Moneda raportului

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este 1 EUR – 4.9759 LEI.

Exprimarea opiniei final «in valută» o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliară specifică. etc.).

2.8 Modalitati de plată

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

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia și fotografierea proprietăților a fost realizată de către evaluator autorizat, la data de 17.01.2025.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate, avizele, autorizațiile, schitele existente, starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **COMUNA SCÂNTEIA** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmările făcute de evaluator 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 ingineresti puse de destinar 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 neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informații 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 cea mai probabilă a 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.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.



- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte 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 client, 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.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare 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 distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.10.2 Ipoteze și ipoteze suplimentare

- Lipsa certificat de urbanism – prezentul raport de evaluare s-a elaborat în ipoteza că nu există vicii sau alți factori care să influențeze valoarea de piață. Solicităm obținerea unui certificat de urbanism. Evaluatorul își rezervă dreptul de revizuire a valorii raportate în situația în care certificatul de urbanism nu va confirma prezumpția făcută. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate în cazul menționat anterior.

2.11 Informații utilizate

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele imobilului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- **COMUNA SCÂNTEIA** - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile www.olx.ro; [google maps](http://google.com/maps), etc.;

2.12 Clauza de nepublicare

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, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.13 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.



3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara "Teren intravilan" situata in Comuna Scânteia, judet Iasi.

Structura proprietatii este urmatoarea:

- ✓ Teren INTRAVILAN :

| <i>Teren</i> | <i>nr. Cad</i> | <i>CF</i> | <i>Suprafata mp</i> |
|-----------------------------|----------------|----------------|---------------------|
| intravilan | 61293 | 61293 Scânteia | 1.542,00 mp |
| Total domeniu privat | | | 1.542,00 mp |

- ✓ Pe teren se afla constructii edificate , C1- moara Scânteia și C2 anexa;
- ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum asfaltat.

Imobilul se afla in proprietatea COMUNEI SCÂNTEIA- DOMENIU PRIVAT.

3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

- ✓ In intravilan, Comuna Scânteia, jud. Iași.
- ✓ Categoria de folosinta este „arabil” .

3.2 Date despre aria de piața, vecinătăți și localizare

Date generale

Scânteia (în trecut, Bodești) este o comună în județul Iași, Moldova, România, formată din satele Bodești, Boroșești, Ciocârlești, Lunca Rateș, Reditu, Scânteia (reședința) și Tufeștii de Sus.

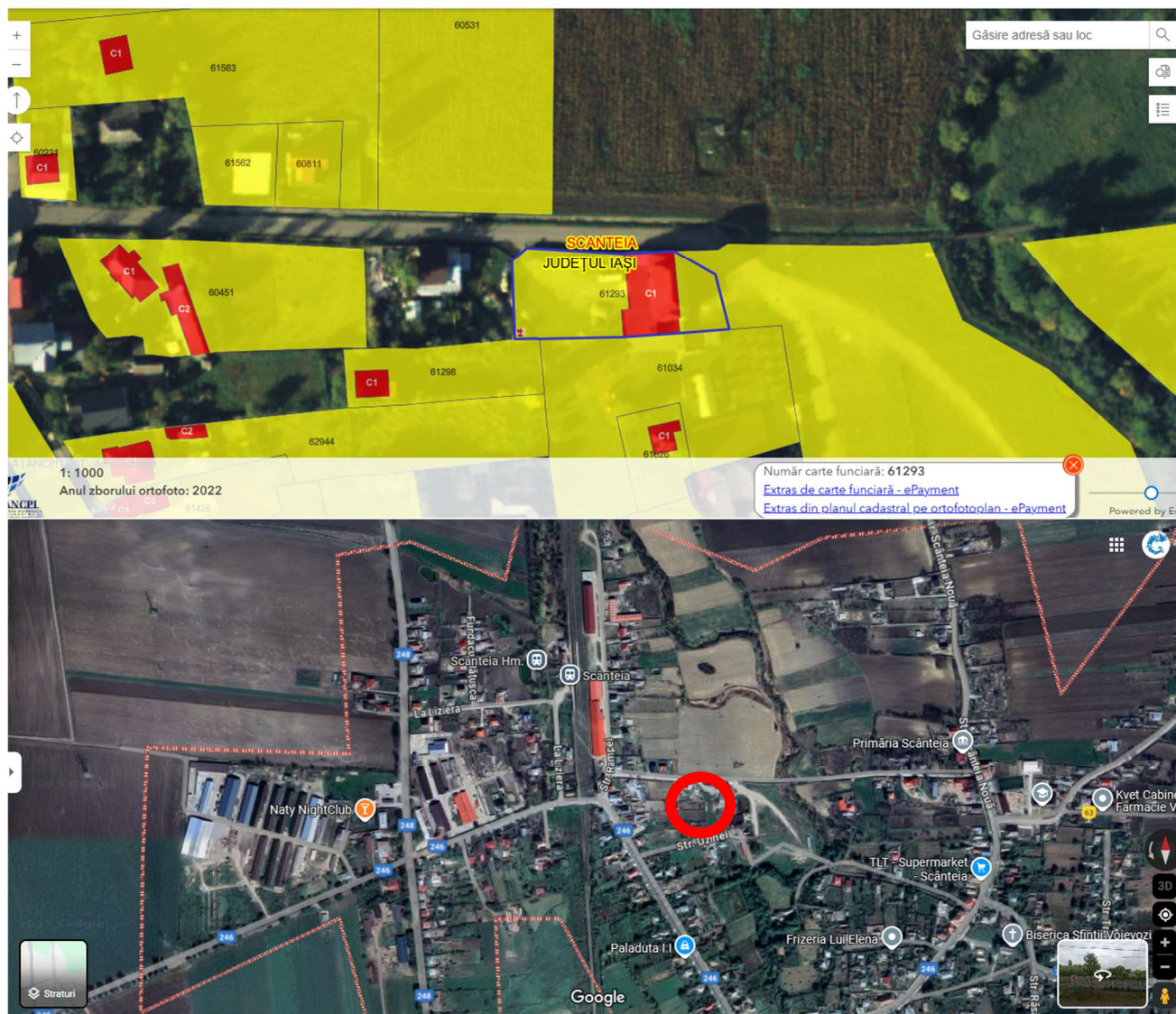
Comuna se află în extremitatea sudică a județului, pe malul stâng al râului Rebricea, la limita cu județul Vaslui. Este străbătută de șoseaua județeană DJ248, care o leagă spre nord de Grajduri, Ciurea și Iași (unde se termină în DN28) și spre sud în județul Vaslui de Rebricea și Vulturești (unde se termină în DN25). La Scânteia, acest drum se intersectează cu drumul județean DJ246, care o leagă spre vest de Șcheia, Drăgușeni, Ipatele și Țibănești și spre est în județul Vaslui de Tăcuta și Codăești.

Date specifice

Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip industrial, situate în intravilanul COMUNEI SCÂNTEIA.

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 capitolul Abordarea prin piață.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:



Descrierea proprietatii

- ✓ In intravilan, Comuna Scânteia jud. Iași, în suprafață de 1.542 mp, categoria de folosință arabil.
- ✓ Accesul se realizează de pe un drum asfaltat.
- ✓ In momentul evaluării terenul dispunea de utilitati la limita proprietatii(electricitate).

3.3 Analiza de piață

3.3.1 Fapte curente

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Valorile proprietăților imobiliare din România au continuat să scadă și în ultimul an, dar într-un ritm mai temperat, presiuni mai accentuate fiind asupra terenurilor pentru dezvoltare, care au scăzut cu aproximativ 6% în ultimele 12 luni. Spre deosebire de acestea, terenurile agricole și-au continuat

aprecierea, creșterea în ultimii 2 ani fiind de aproximativ 50%.

Piața terenurilor va rămâne în continuare înghețată și se va dezgheța numai pe alocuri.

Piața terenurilor rămâne o piață a consumatorului final, fie că acesta este un client doritor să își construiască o casă, fie că este dezvoltator. Din punct de vedere al evoluției prețurilor este de așteptat la o fluctuație de până în 5% cu trend de creștere, dacă paramaterii economici la nivel național sunt pozitivi și o relativă stabilitate politică. Sau, stagnare dacă ne așteptăm un an agitat și cu scandaluri politice. Terenurile, fiind un produs investițional, dinamica tranzacțiilor este mai mult influențată de elementele de stabilitate economică și politică decât piața apartamentelor, care sunt elemente de imediată necesitate.

Cu excepția segmentului terenurilor agricole, nu există niciun argument în favoarea creșterii prețurilor. Pe de altă parte, dat fiind costul imens de achiziție, pentru mulți dintre proprietarii actuali, care au intrat în posesia terenurilor în perioada de vârf, nici prea multă flexibilitate nu putem găsi, decât acolo unde vânzătorul este nevoit să vândă și are nevoie de capital.

3.3.2 Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea **de tip teren INTRAVILAN**.

3.3.3 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului.

Pentru că pe o piață 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.

3.3.4 Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil 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, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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..

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut diminuări semnificative față de anul trecut.

| Comp. | Data ofertei | Localizare | S (mp) | Acces | inclinatie | regim juridic | regim economic | Utilitati | pret Eur/mp |
|-------|--------------|---------------------|-----------|--------|------------|---------------|----------------|-------------|-------------|
| 1 | 17.01.2025 | Dobrovat jud. Iasi | 2.500 mp | asfalt | plan | intravilan | rezi dential | apa, curent | 17,0 €/mp |
| 2 | 17.01.2025 | intravilan SCANTEIA | 5.200 mp | asfalt | plan | intravilan | rezi dential | apa, curent | 10,0 €/mp |
| 3 | 17.01.2025 | EXTRAVILAN SCANTEIA | 10.000 mp | asfalt | plan | intravilan | AGRICOL | CURENT | 1,5 €/mp |

3.3.5 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.

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.

Terenurile sunt tranzacționate/oferite la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de 10-15€/mp în zona analizată .

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.

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – *Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.*

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

1. Permisă legal – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. Posibilă fizic – au fost analizate dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze).
3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și 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 cea utilizare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Ca urmare a analizei de piata efectuată, proprietatea a fost analizata ca fiind considerata teren liber. Luând în considerare tipul terenului, locația în zona rezidențială a localității, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate imobiliară teren intravilan. Conform datelor analizate, cea mai bună utilizare a terenului liber este comercial- industrială.**

4.2 Abordări, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren a fost utilizată:

1. **Abordarea prin piață:** a fost întocmit un tabel referitor la 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/oferite 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 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 corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor.

4.2.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Lotul de teren studiat este arabil, dar cu construcții industriale și edilitare. Conform informațiilor primite nu există restricții speciale de dezvoltare a amplasamentului. Cea mai bună utilizare a sa este de construire pentru utilizare industrială.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

| | Elementul de COMPARAȚIE | Proprietatea subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|---|------------------------------------|---|--------------------|---------------------|---------------------|
| 0 | ADRESA | Loc. Scânteia, Jud. Iasi | Dobrovat jud. Iasi | intravilan SCANTEIA | EXTRAVILAN SCANTEIA |
| 1 | DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI | 17.01.2025 | 17.01.2025 | 17.01.2025 | 17.01.2025 |
| | | 1.542,00 mp | 2.500,00 mp | 5.200,00 mp | 10.000,00 mp |
| 2 | PREȚ VÂNZARE | € | 42.500 € | 52.000 € | 15.000 € |
| 3 | CRITERIUL DE COMPARAȚIE | €/mp | 17,00 €/mp | 10,00 €/mp | 1,50 €/mp |
| 4 | TIP TRANZACȚIE | | Oferta | Oferta | Oferta |
| | Ajustare % | | -5% | -5% | -5% |
| | Ajustare absolut | | -0,9 € | -0,5 € | -0,1 € |
| | Preț ajustat (euro/mp) | | 16,15 €/mp | 9,50 €/mp | 1,43 €/mp |
| | Justificare ajustare | Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -5% a fost stabilit conform informațiilor culese din piața. Sunt proprietăți cu finisaje bune, iar proprietarii negociază foarte puțin având în vedere confortul și dotările edilitare; | | | |
| 4 | DREPTUL DE PROPRIETATE | deplin | deplin | deplin | deplin |
| | Ajustare % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Ajustare absolut | | 0,0 € | 0,0 € | 0,0 € |
| | Preț ajustat (euro/mp) | | 16,15 €/mp | 9,50 €/mp | 1,43 €/mp |
| | Justificare ajustare | Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca și în cazul proprietății subiect. | | | |
| 5 | CONDIȚII DE FINANȚARE | presupus cash | cash | cash | cash |
| | Ajustare % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Ajustare absolut | | 0,0 € | 0,0 € | 0,0 € |
| | Preț ajustat (euro/mp) | | 16,15 €/mp | 9,50 €/mp | 1,43 €/mp |
| | Justificare ajustare | Nu este cazul. | | | |
| 6 | CONDIȚII DE VÂNZARE | obiective | obiective | obiective | obiective |
| | Ajustare % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Ajustare absolut | | 0,0 € | 0,0 € | 0,0 € |
| | Preț ajustat (euro/mp) | | 16,15 €/mp | 9,50 €/mp | 1,43 €/mp |
| | Justificare ajustare | Condițiile de vânzare sunt independente la toate comparabilele. | | | |
| 7 | CONDIȚII DE PIAȚĂ | 13.01.2021 | oferta recentă | oferta recentă | oferta recentă |
| | Ajustare % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Ajustare absolut | | 0,0 € | 0,0 € | 0,0 € |
| | Preț ajustat (euro/mp) | | 16,15 €/mp | 9,50 €/mp | 1,43 €/mp |
| | Justificare ajustare | Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluării. | | | |
| 8 | LOCALIZARE | Loc. Scânteia, Jud. Iasi | similar | similar | inferior |
| | Ajustare % | | 0,0% | 0,0% | 35,0% |
| | Ajustare absolut | | 0,0 € | 0,0 € | 0,5 € |
| | Preț ajustat (euro/mp) | | 16,15 €/mp | 9,50 €/mp | 1,92 €/mp |

| | | | | | |
|----------------------|------------------------------|--|-------------------|---------------|---------------|
| Justificare ajustare | | comparabila 2 si 3 e situata nefavorabil, se ajusteaza pozitiv | | | |
| 10 | ACCES | asfalt | asfalt | asfalt | asfalt |
| | Ajustare % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Ajustare absolut | | 0,0 € | 0,0 € | 0,0 € |
| | Preț ajustat (euro/mp) | | 16,15 €/mp | 9,50 €/mp | 1,92 €/mp |
| Justificare ajustare | | nu e cazul | | | |
| 11 | COT SI PUT | p+1 | p+1 | p+1 | p+1 |
| | Ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| | Ajustare absolut | | 0,0 € | 0,0 € | 0,0 € |
| | Preț ajustat (euro/mp) | | 16,15 €/mp | 9,50 €/mp | 1,92 €/mp |
| Justificare ajustare | | comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%; | | | |
| 12 | SUPRAFAȚA | 1.542,00 mp | 2.500,00 mp | 5.200,00 mp | 10.000,00 mp |
| | Ajustare % | | 0% | 0% | 30% |
| | Ajustare absolut | | 0,0 € | 0,0 € | 0,6 € |
| | Preț ajustat (euro/mp) | | 16,15 €/mp | 9,50 €/mp | 2,50 €/mp |
| Justificare ajustare | | terenul analizat nu e constructibil, comparabilele se ajusteaza negativ | | | |
| 13 | UTILITĂȚI DISPONIBILE | la limita | la limita | la limita | la limita |
| | Ajustare % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Ajustare absolut | | 0,0 € | 0,0 € | 0,0 € |
| | Preț ajustat (euro/mp) | | 16,15 €/mp | 9,50 €/mp | 2,50 €/mp |
| Justificare ajustare | | comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%; | | | |
| 14 | DESCHIDEREA FRONTALA | 23,00 m | 28,00 m | 28,00 m | 21,00 m |
| | Raport dimensiuni | 0,34 | 0,31 | 0,15 | 0,04 |
| | Ajustare % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Ajustare absolut | | 0,0 € | 0,0 € | 0,0 € |
| | Preț ajustat (euro/mp) | | 16,15 €/mp | 9,50 €/mp | 2,50 €/mp |
| Justificare ajustare | | comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%; | | | |
| 15 | UTILIZARE | MIXT | rezidential | rezidential | AGRICOL |
| | Ajustare % | | -10,0% | -10,0% | -10,0% |
| | Ajustare absolut | | -1,6 € | -1,0 € | -0,3 € |
| | Preț ajustat (euro/mp) | | 14,54 €/mp | 8,55 €/mp | 2,25 €/mp |
| Justificare ajustare | | comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%; | | | |
| | Ajustarea netă | absolut | -1,6 € | -1,0 € | 0,8 € |
| | Ajustarea netă | procentual | -10% | -10% | 55% |
| | Ajustarea brută | absolut | 1,62 € | 0,95 € | 1,33 € |
| | Ajustarea brută | procentual | 10% | 10% | 88% |
| | Valoare unitară | 9 €/mp | 15 €/mp | 9 €/mp | 2 €/mp |
| | Valoare teren | 13.184 € | 65.602 lei | | |

Aplicând metoda comparației directe expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 2 are cea mai mică corecție brută, se alege:

$$\text{Valoarea unitară teren} = 9 \text{ €/mp} = 13.184 \text{ €}$$

4.3 Abordarea prin Venit

Abordarea pe bază de venit (Metodele de randament) reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând analiza datelor privind veniturile și cheltuielile aferente unei proprietăți.

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinată prin Metoda capitalizării veniturilor.

Astfel, proprietatea a fost împărțită generic pe două categorii de active:

- ✓ în exploatare,
- ✓ în afara exploatării.

În situația analizată, obiectivul este vânzarea terenului – „valoare de concesionare” pentru întregul amplasament în condițiile în care cunoaștem valoarea de piață a terenului, determinată mai sus prin metoda comparațiilor de piață, rata de capitalizare este una compusă, neexistând indeajuns de multe informații de piață pentru a o determina în mod cert din piață.

Pentru cazul de față s-au considerat că nu există active în afara exploatării de natura clădirilor, iar active în exces nu există în acest caz, terenul urmând a fi concesionat.

Astfel:

- în afara exploatării $V_{PIAȚĂ \text{ ÎN AFARA EXPLOATĂRII}} = 0 \text{ LEI fără TVA}$

În cadrul evaluării, pentru estimarea „chiriei” prin capitalizarea venitului aferent proprietății aflate “în exploatare”, trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- ✓ determinarea valorii de piață a proprietății prin metoda comparațiilor directe;
- ✓ stabilirea ratei de capitalizare și implicit a factorului multiplicator.

Determinarea chiriei se face cu formula: $VNE = V^P * c$, unde:

- ✓ c = rata de capitalizare a veniturilor nete
- ✓ VNE = venit net din exploatare
- ✓ V^P = valoare de piață teren

Venitul brut anual din exploatare (VBE) poate fi determinat pornind de la analiza potențialul veniturilor din închiriere și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare evaluate.

Rata de capitalizare netă (c) reprezintă relația dintre câștig și preț și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital (respectiv valoarea investiției).

Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități (mărimi anuale egale).

Rata de capitalizare exprima rata rentabilității (profit net / capital investit * 100) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere imobiliară pe care o prefera altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate (vânzări/cumpărări și închirieri aferente).

Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc corespunzătoare pieței imobiliare specifice și proprietății subiect.

Cuantumul chiriei se bazează pe informațiile de piață sintetizate la capitolul Analizei Pieței Imobiliare.

Utilizând formula de conversie $VNE = V^P * c$,

se obține, valoarea aferentă metodei prin capitalizarea venitului:

Dacă la valoarea reieșită prin capitalizarea veniturilor generate de activele în exploatare, adăugăm valoarea de piață a activelor redundante (aflate în afara exploatării), rezultă valoarea proprietății imobiliare prin **abordarea prin CAPITALIZAREA VENITURILOR** (a întregului imobil) ca fiind:

$(V_{concesiune} = V_{CHIRIE} + V_{PIAȚA \text{ ÎN AFARA EXPLOATĂRII}})$ respectiv, valoric:

| Teren- SCÂNTEIA | | | | | | | | |
|--------------------------|---------|-----------|------------|-----------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| ZONA | pret/mp | Suprafata | Val. teren | Rata cap. | Val. concesiune/ amplasament/an | Val. concesiune/ amplasament/an | Val. concesiune/mp/ an | Val. concesiune/mp/ an |
| Loc. Scânteia, Jud. Iasi | 9 €/mp | 1,542 mp | 13,200 € | 3% | 396 € | 1,970 lei | 0.257 €/mp | 1.28 lei |



5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

5.1 Rezultatele obtinute.Opinia evaluatorului

Avand in vedere informatiile detinute si relevanta lor, raportate la localizare si categoria de folosinta a terenului evaluat, am considerat ca Metoda capitalizarii venitului reflecta cel mai bine conditiile si asteptarile pietei imobiliare, este cea mai precisa si trebuie folosita pentru estimarea finala a Valorii de Piata.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de concesiune** a proprietatii imobiliare **“Teren INTRAVILAN”** este de:

| Val. concesiune/ amplasament/an | Val. concesiune/ amplasament/an | Val. concesiune/mp/an | Val. concesiune/mp/an |
|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 396 € | 1.970 lei | 0,257 €/mp | 1,28 lei |

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globala, **fara TVA**;
- valoarea include cotele parti indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4.9759 LEI
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **IANUARIE 2025**;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Cu stimă,

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



ANEXA 1 . Poze cu proprietatea analizata



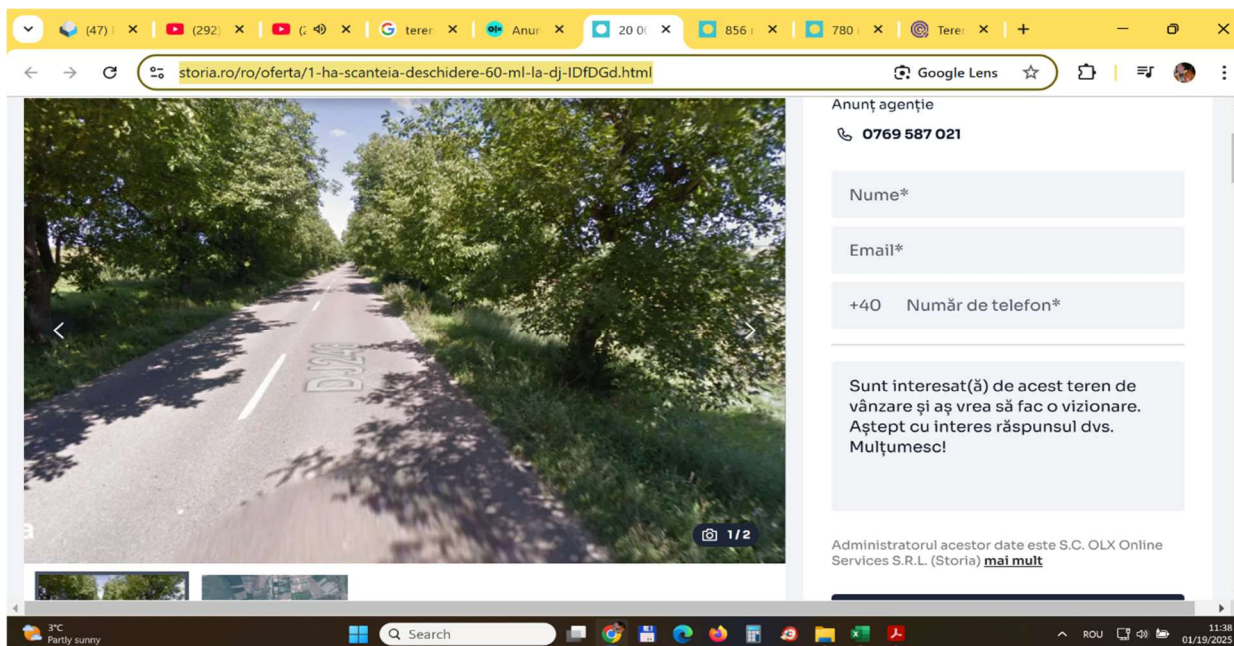
Cale de acces



Anexa 2. OFERTE :

Handwritten signature in blue ink.

https://www.storia.ro/ro/oferta/1-ha-scanteia-deschidere-60-ml-la-dj-IDfDGd.html



1 ha Scanteia deschidere 60 ml la DJ

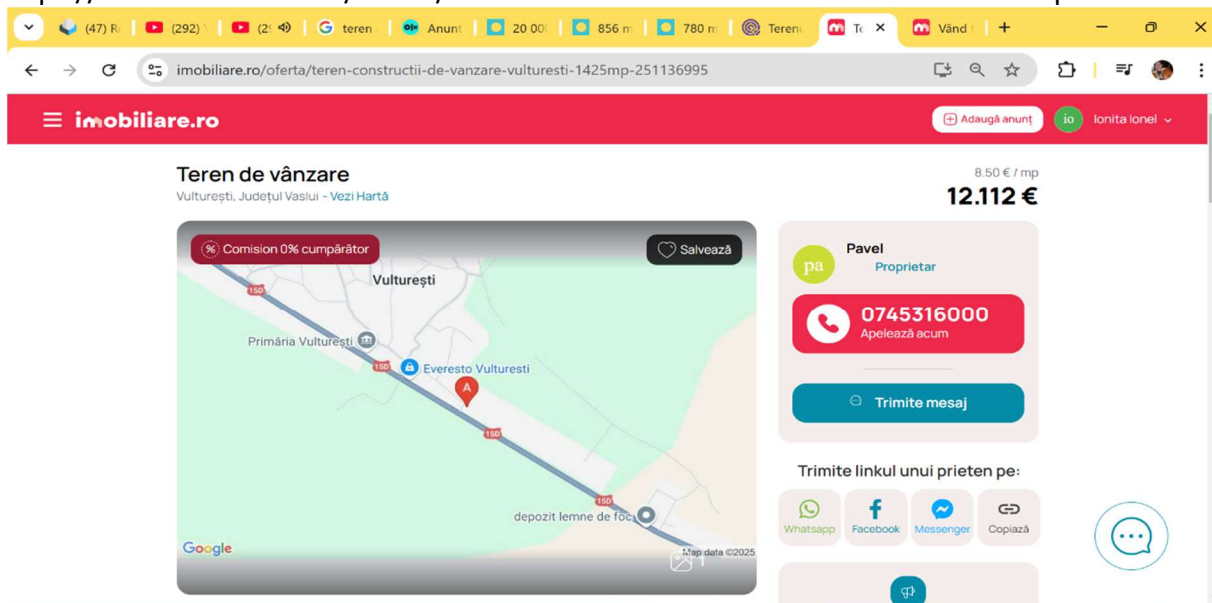
15 000 €

1 €/m²

1 ha teren Scanteia cu deschidere de 60 ml la DJ 248,pretabil benzinarie

,popas,case,hale,necesita PUZ,categoria arabil,mai multe detalii la telefon sau mesaj pe whatsapp

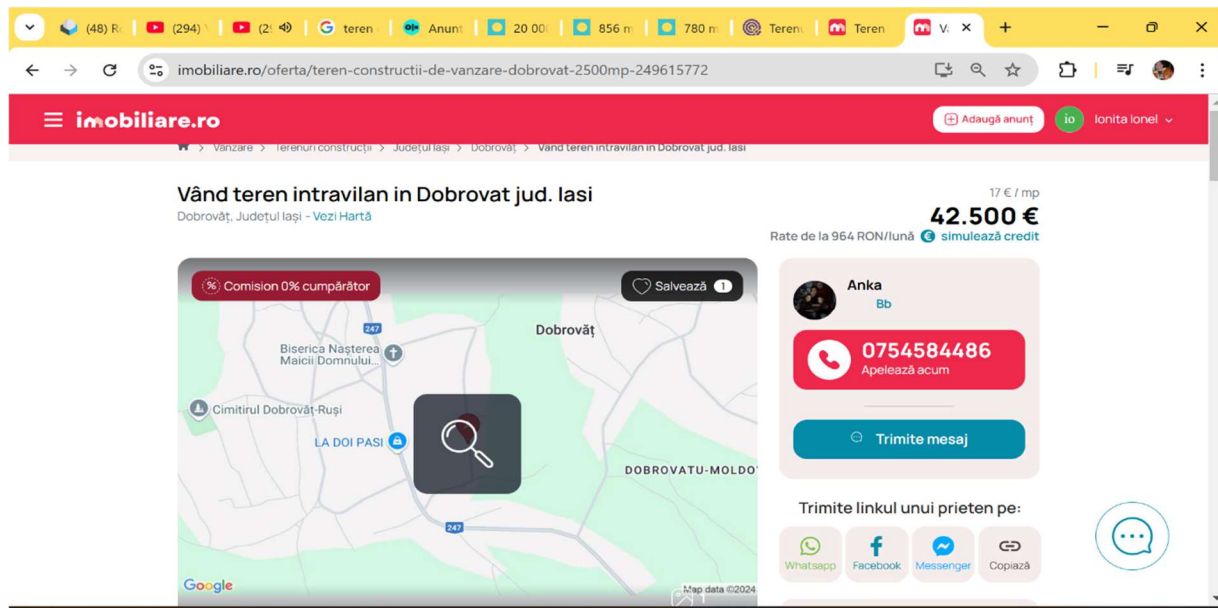
https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-vulturesti-1425mp-251136995



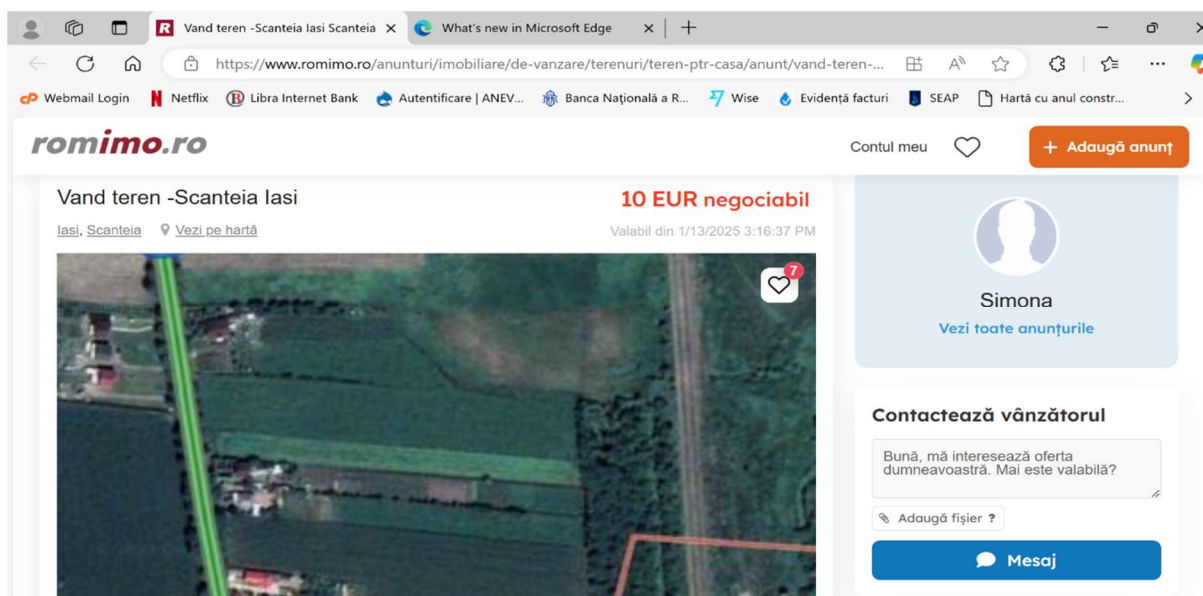
Suprafață teren:

1425 mp
Tip teren:
Construcții
Clasificare teren:
Intravilan
Front stradal:
25 m

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-dobrovat-2500mp-249615772>



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-scanteia-iasi/0389di13d8i87646ddh6g07fdg662465.html>



Vand teren 5200mp in comuna Scanteia (Iasi) situat la soseaua 248 dj cu deschidere in fata 25m la sosea iar la celalt capat statia CFR. Intabulare ca teren intravilan. Pret 10mp

Primul contact via email. Va rugam sa ne lasati nr de tel Dvs , va vom contacta noi. Nu locuim in localitate Romimo_16

