



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSTULENI

HOTĂRÂREA

nr. 58 din 29.09.2022

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unui teren în suprafață de 340 mp, proprietate privată a comunei Costuleni, aferent construcției C1 – magazin, situat în intravilanul satului Cozia, comuna Costuleni, județul Iași

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- a) Art. 108, art.129, alin. 2, lit.c și alin. 6, lit. b coroborate cu art.354, art. 355 și art. 364, alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ ;
- b) Art. 1650 și 1730 din Codul Civil ;
- c) Art. 6 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- d) Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică ;

Ținând cont de:

- a) Hotărârea Consiliului Local nr. 14/2021 privind actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Costuleni, județul Iași ;

Luând act de:

- a) Raportul de evaluare nr. GET 94/2022 privind proprietatea imobiliară- teren intravilan situat în satul Cozia, com. Costuleni, jud. Iași , întocmit de SC Getyka Financiar SRL ;
- b) Cererea nr. 5663/7.09.2022 a domnului Cordunianu Maricel – Flavian prin care solicită cumpărarea terenului pe care se află amplasată construcția al cărei proprietar este;
- c) Contractul de vânzare –cumpărare nr. 4806/25.05.2022 autentificat la Societatea Profesională Notarială Coste Ștefan și Asociații ;
- d) Referatul de aprobare întocmit de d-l primar Mirică Dodan , înregistrat nr.122CL din 8.09.2022;
- e)Proiectul de hotărâre nr. 55/8.09.2022 inițiat de d-l primar Mirică Dodan ;
- f) Raportul de specialitate al consilierului juridic, înregistrat sub nr. 123CL din 8.09.2022 ;
- g) Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Costuleni;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSTULENI

adoptă prezenta hotărâre:

Art.1 Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a comunei Costuleni , în suprafață de 340 m.p., situat în intravilanului satului Cozia ,înscris în CF nr. 63175 a comunei Costuleni , cu număr cadastral 63175, teren aferent construcției C1- magazin, aflată în proprietatea d-lui Cordunianu Maricel – Flavian.

Art2. Se însușește raportul de evaluare nr. GET 94/2022 întocmit de SC Getyca Financiar SRL conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă prețul de vânzare a terenului prevăzut la art. 1 la valoarea de 2081 euro, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua încheierii contractului , preț stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR, Ioniță Ionel .

Art. 4 1.În termen de 15 zile de la adoptarea prezentei hotărâri va fi notificat domnul d-l Cordunianu Maricel – Flavian , proprietarul construcției , pentru exprimarea opțiunii de cumpărare. Opțiunea poate fi depusă la Primăria Comunei Costuleni , în termen de 15 zile de la data notificării.

2. În situația în care proprietarul construcției nu cumpără terenul prevăzut la art.1 al prezentei hotărâri , atunci acesta va fi înstrăinat în urma unei licitații publice.

Art. 5 Cheltuielile privind întocmirea în formă autentică a contractului de vânzare – cumpărare vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 6 Se împuternicește primarul comunei Costuleni – d-l Mirică Dodan să semneze contractul de vânzare – cumpărare la notariatul public.

Art. 7 Secretarul general al comunei va comunica prezenta hotărâre:

- Primarului comunei Costuleni ;
- Instituției Prefectului Județului Iași
- D-lui Cordunianu Maricel – Flavian

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cristina BĂSU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI COSTULENI,
Loredana-Manuela ANCHIDIM

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,
anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 58 / 29.09.2022

PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ

Vot prin ridicarea mâinii individual

HOTĂRÂRE CU CARACTER INDIVIDUAL

0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității calificate a consilierilor locali în funcție	Voturi necesare	11
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		15
2	Numărul consilierilor locali în funcție		15
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		14
4	Numărul voturilor „PENTRU”		14
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	0
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		0
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		1
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,
ulterioare adoptării hotărârii consiliului local nr. 58 / 29.09.2022

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii	29.09.2022	
2	Comunicarea către primar	30.09.2022	
3	Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului, potrivit legii	12.10.2022	
4	Comunicarea către prefectul județului	30.09.2022	
5	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	30.09.2022	
6	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu		



Sat Valea Lupului, Str.Trandafirilor, nr 80
Comuna Valea Lupului, Județul Iași,
România
T: 0726 332 526
E: office@getykafinanciar.ro
W: www.getykafinanciar.ro

CUI: RO 23305098
J22/541/18.02.2008
LIBRA BANK - Sucursala Iași
RO23BREL00020013268501
Trezoreria Municipiului Iași
ROTREZ4065069XXX012589

GET 94/07.03.2022

Raport de evaluare proprietatea imobiliara

Teren intravilan

Situata in Loc. Cozia, jud. Iasi, sola7, parcela A 203

Teren arabil (340 mp)

Nr. cadastral 63175, CF 63175

SOLICITANT: COMUNA COSTULENI

PROPRIETAR: COMUNA COSTULENI- DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR (UTILIZATOR): COMUNA COSTULENI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al **SC GETYKA FINANCIAR SRL** si al destinatarului **COMUNA COSTULENI**

MARTIE 2022

Catre: COMUNA COSTULENI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan, amplasată în Loc. Cozia, sola7, parcela A 203, Nr. cadastral 63175, CF 63175, judet Iasi, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitării dumneavoastră.

Structura proprietatii este urmatoarea:

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>
intravilan	63175	63175/Costuleni	340.00 mp
Total domeniu privat real masurata			340.00 mp

- Utilitatile se afla la limita proprietatii (electricitate)
 - ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum asfaltat.
 - ✓ Pe teren se afla construita o constructie cu destinatia de magazin, cu regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata de 126 mp.

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

Proprietatea a fost inspectata in data de 07.03.2022 de catre evaluator autorizat, fotografiata, in aceeasi perioada s-a cercetat si piata imobiliara in care se incadreaza proprietatea analizata.

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :

- (1) *Partea introductiva*
- (2) *Premizele evaluarii* – in care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii
- (3) *Prezentarea datelor* – in care sunt prezentate proprietatea imobiliara analizata, datele juridice si studiul de vandabilitate
- (4) *Analiza datelor* – contine aplicarea metodei de evaluare, fisele de calcul, rezultatul obtinut si opinia evaluatorului
- (5) *Anexe* – contin elemente care sustin argumentele prezentate in raport –fotografii ale proprietatii, schite, contracte etc.

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:

ZECE MII DOUA SUTE NOUAZECI SI NOUA LEI

10.299 LEI

(2.081 EURO)

Valoare teren	2,081 €	10,299 lei
----------------------	----------------	-------------------

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4.9491 LEI
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

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

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



Ionita
Ionel

Semnat digital
de Ionita Ionel

Data:

2022.03.07

16:45:42 +02'00'



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 influenta legata de partile implicate. Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

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

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR și au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Firma "SC GETYKA FINANCIAR SRL" și membrii colectivului sau de evaluatori au incheiat asigurarea de raspundere civila la "OMNIASIG Vienna Insurance Group "

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE.....	4
2	IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE	6
2.1	IDENTIFICAREA CLIENTULUI	6
2.2	IDENTIFICAREA ORICĂRUIUTILIZATOR DESEMNAT	6
2.3	SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ȘI UTILIZATORUL EVALUĂRII	6
2.4	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	7
2.5	TIPUL DE VALOARE SI DEFINIȚIA ACESTEIA	7
2.6	DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII	7
2.7	MONEDA RAPORTULUI	7
2.8	MODALITATI DE PLATA	7
2.9	INSPECTIA PROPRIETATII.....	8
2.10	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	8
2.10.1	<i>Ipoteze</i>	8
2.10.2	<i>Ipoteze și ipoteze suplimentare.....</i>	9
2.11	INFORMAȚII UTILIZATE	9
2.12	CLAUZA DE NEPUBLICARE	10
2.13	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	10
3	PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI.....	11
3.2	DATE DESPRE ARIA DE PIAȚA, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE	11
3.3	DESCRIEREA PROPRIETATII	13
3.4	ANALIZA DE PIAȚĂ	13
3.4.1	<i>Fapte curente.....</i>	13
3.4.2	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i>	15
3.4.3	<i>Analiza cererii solvabile</i>	15
3.4.4	<i>Oferta competitivă</i>	15
3.4.5	<i>Analiza echilibrului.....</i>	15
4	ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	17
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	17
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR	17
4.2.1	<i>Abordarea prin piață.....</i>	17
5	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	20
5.1	REZULTATELE OBTINUTE.OPINIA EVALUATORULUI.....	20

2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1 Identificarea clientului

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

2.2 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul și utilizatorul prezentului raport de evaluare este **COMUNA COSTULENI**.

2.3 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Scopul evaluării este estimarea unei valori adecvate în vederea tranzacționării 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:

Standarde de evaluare:

- 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
- GEV 232 – Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- SEV 233- Evaluarea în curs de construire (IVS 410)
- SEV 340- Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
- GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a clădirilor
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadrul legal – Legislația în vigoare

Derogații 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	63175	63175/Costuleni	340.00 mp
Total domeniu privat real masurata			340.00 mp

- ✓ Terenul aparține COMUNA COSTULENI- DOMENIU PRIVAT.
- ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum asfaltat.
- ✓ Pe teren se afla construită o construcție cu destinația de magazin, cu regim de înălțime P, cu suprafața construită desfășurată de 126 mp.

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

Prezenta lucrare se adreseaza **COMUNA COSTULENI** in calitate de **client** si **destinatar**.

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Terenul aparține COMUNA COSTULENI- DOMENIU PRIVAT

Evaluatorul a mai avut la dispozitie urmatoarele documente:

- o Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- o Hotararea nr. 14 din 25.02.2021
- o Inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al Comunei Costuleni;
- o Extras de Carte Funciara nr. cerere 13905 din 23.08.2021.
- o Conform actelor si informatiilor furnizate de utilizator, 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 în vederea valorificării proprietatii imobiliare**, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**, 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 corespunzatoare lunii **MARTIE 2022**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării – 07.03.2022).

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, partial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este 1 EUR – 4.9491LEI.

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 imobiliara specifica. etc.).

2.8 Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si **integral** in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia si fotografierea proprietatilor a fost realizata de catre evaluator autorizat, la data de 07.03.2022.

Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate, avizele, autorizatiile, schitele existente, starea fizica si functionala a acesteia si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari/infestari ale terenului subiect sau amplasamentelor invecinate.

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 COSTULENI** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile 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 destinatar 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 structurilor 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 făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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

- 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 nici o 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 COSTULENI** - 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 Loc. Cozia, sola7, parcela A 203, Nr. cadastral 63175, CF 63175, judet Iasi.

Structura proprietatii este urmatoarea:

- ✓ Teren intravilan :

Teren	nr. Cad	CF	Suprafata mp
intravilan	63175	63175/Costuleni	340.00 mp
Total domeniu privat real masurata			340.00 mp

- ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum asfaltat;
- ✓ Utilitatile se afla la limita proprietatii (electricitate)
- ✓ Pe teren se afla construita o constructie cu destinatia de magazin, cu regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata de 126 mp.

Terenul aparține COMUNA COSTULENI- DOMENIU PRIVAT.

3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă dintr-un lot de teren în suprafață de 340 mp, situată în Loc. Cozia, sola7, parcela A 203, Nr. cadastral 63175, CF 63175, judet Iasi, categoria de folosinta „arabil”, este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan*.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonala**, specifică subpieței terenurilor potențial construibile, localizată geografic în localitatea Cozia, comuna Costuleni.

3.2 Date despre aria de piață, vecinătăți și localizare

Date generale

Cozia este un sat în comuna Costuleni din județul Iași, Moldova, România.

Costuleni este o comună în județul Iași, Moldova, România, formată din satele Costuleni (reședința), Covasna, Cozia și Hilița.

Comuna Costuleni este situată în sud-estul județului, pe malul drept al râului Jijia. Este străbătută de șoseaua națională DN28, care leagă Iașiul de punctul de trecere a frontierei de la Albița.

În Costuleni distribuția solului este relativ dezechilibrată, aprox. 70% din suprafața totală a comunei fiind teren agricol și doar 30% din suprafața totală a comunei fiind teren împădurit.

Ocupând aprox. 70% din teritoriul comunei, terenurile agricole au un potențial de fertilitate diferit. Solurile cu pretabilitate foarte bună pentru culturile de grâu și cele cu pretabilitate bună, cu limitări reduse ocupă doar 19% din totalul terenurilor agricole, în timp ce terenurile cu pretabilitate mijlocie, cu limitări moderate ocupă 22% din terenurile agricole. Suprafețele cu pretabilitate redusă, cu limitări severe ocupă 35% din terenurile agricole, iar terenurile cu limitări foarte severe (zone mlăștinoase, erodate) ocupă 10% din totalul terenurilor agricole. Restul suprafeței agricole reprezintă terenuri în panta, ocupate cu vii și livezi.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Costuleni se ridică la 4.276 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.860 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (94,97%). Pentru 4,82% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (94,2%). Pentru 4,82% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

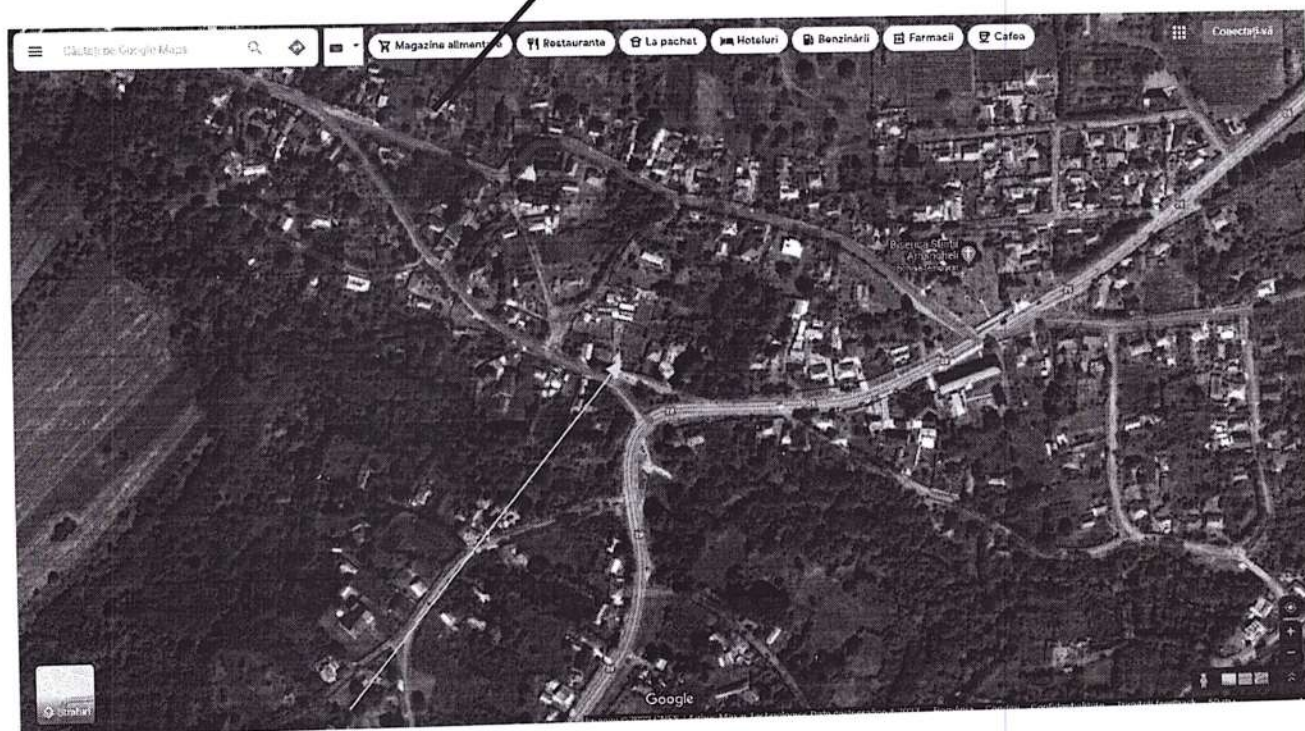
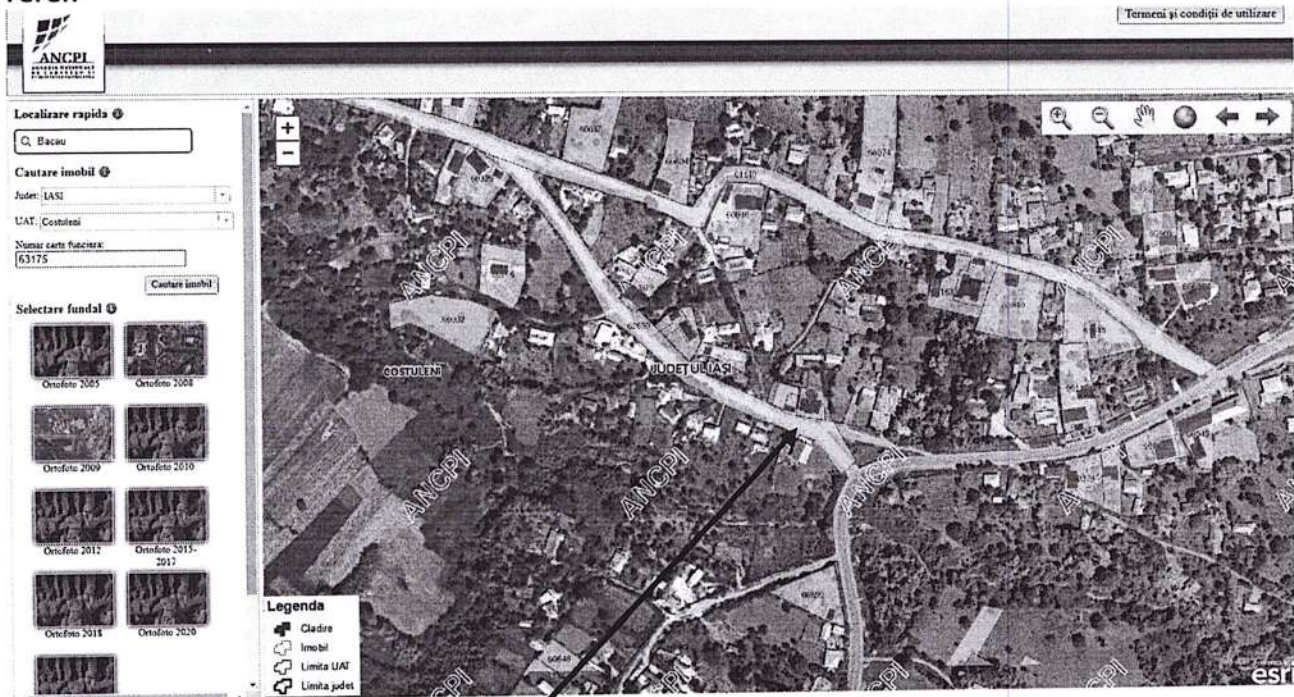
Date specifice

Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip teren curți construcții, situate în intravilanul Comunei Costuleni.

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:

Teren



3.3 Descrierea proprietatii

- ✓ In intravilan, Loc. Cozia, judet Iasi,
- ✓ Accesul se realizează de pe un drum asfaltat.
- ✓ In momentul evaluarii terenul dispunea de utilitati la limita proprietatii: electricitate.
- ✓ Pe teren se afla construita o constructie cu destinatia de magazin, cu regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata de 126 mp.

3.4 Analiza de piață

3.4.1 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.

Prelungirea efectelor asupra sănătății publice produse de pandemia de Covid-19 pe întreg parcursul anului 2021, precum și apariția repetată a unor noi tulpini ale virusului, au contribuit la menținerea nivelului foarte ridicat de incertitudine pe piețele naționale și internaționale de capitaluri. În plus, faptul că măsurile financiare luate pe parcursul anului 2020 pentru contracararea crizei economice generate de pandemie au dezechilibrat finanțele publice, reprezintă un motiv serios de îngrijorare, cu atât mai mult cu cât din punct de vedere sanitar, pandemia de Covid-19 nu pare să se încheie. Acest lucru face ca economiile naționale să nu poată funcționa la întreaga lor capacitate, motiv pentru care este de așteptat ca echilibrarea economiei mondiale să se producă mai târziu.

România nu face excepție. Cu un deficit bugetar de 9,6% în 2020, România a intrat în anul 2021 cu o economie fragilizată de dezechilibrul dintre veniturile și cheltuielile publice exacerbat de pandemia de Covid – 19 și de existența unui deficit moderat al balanței de plăți externe. Anul 2021 a mai adăugat climatului de incertitudine în plan economic și sanitar și o criză politică, ceea ce a erodat încrederea cetățenilor și mediului de afaceri, dar și pe cea a investitorilor străini. Astfel, indicatorii de echilibru macroeconomic au suferit o înrăutățire pe parcursul anului 2021, cu o creștere a deficitului balanței de plăți cu aproximativ 47% față de cel din anul anterior, un deficit bugetar de peste 7% potrivit țintei comunicate de autoritățile publice la ultima rectificare bugetară și o inflație în creștere galopantă, estimată în noiembrie 2021 la 7,8%. În plus, rata medie de vaccinare în România este situată la puțin peste jumătate din media Uniunii Europene, ceea ce provoacă îngrijorări legate de impactul social și economic al unor valuri viitoare ale pandemiei.

Aceste cifre reprezintă semnale negative pentru investitori și contribuie la menținerea unui climat de incertitudine ridicată în privința evoluției economice de ansamblu. Dacă anii 2020 și 2021 au fost caracterizați de existența unui nivel ridicat de lichidități disponibile, rezultat pe de-o parte din existența unei lungi perioade de creștere economică până la finalul anului 2019, iar pe de alta din măsurile anti-criză promovate pe parcursul anului 2020 pentru limitarea dezechilibrelor economice, anul 2022 este așteptat să aducă dificultăți în generarea și gestionarea lichidităților la nivel micro și macroeconomic, mai ales în contextul măsurilor defensive pe care Banca Națională a României este nevoită să le ia pentru ținerea sub control a ratei inflației.

Aceste tendințe macroeconomice se reflectă și la nivelul ciclului imobiliar. Ne așteptăm că piața imobiliară se va tempera pe parcursul anului 2022, cu particularități pentru diferitele sale segmente. Astfel, anul 2022 este de așteptat să aducă o moderare semnificativă a activității pe segmentul proprietăților imobiliare rezidențiale. Dealtfel, activitatea investițională pe acest segment a încetinit

Încă din a doua parte a anului 2020, pe măsură ce au venit semnale negative în termeni de politici publice referitoare la diminuarea nivelului de lichidități disponibile pe segmentul persoanelor fizice. Astfel, numărul proiectelor de dezvoltare de spații cu destinație rezidențială s-a diminuat semnificativ în ultimele luni. Dezvoltatorii imobiliari s-au orientat cu precădere pe segmente de nișă (proprietăți premium sau ansambluri rezidențiale situate în zone ușor accesibile, cu cerere mare pentru imobile de tip rezidențial) sau și-au amânat proiectele de dezvoltare imobiliară pe acest segment.

Deși la începutul anului 2022, prețurile pentru proprietățile rezidențiale rămân ridicate, este previzibilă o reducere semnificativă a volumului de tranzacții în perioada următoare și o creștere a perioadei de marketabilitate pentru imobilele de acest tip.

Situația epidemiologică a afectat în mod semnificativ și segmentul spațiilor de birouri. Restricțiile legate de circulația persoanelor în primele luni de pandemie au condus la reducerea activității în spațiile de birouri în favoarea raporturilor de tip telemuncă. Treptat, prelungirea efectelor pandemiei de Covid-19 a dus la creșterea incertitudinii pe segmentul închirierii spațiilor de birouri și chiar la renegocieri de contracte în scopul diminuării costurilor de întreținere a clădirilor. Deși activitatea în spațiile de birouri a cunoscut treptat o evoluție ascendentă, trendul a fost unul moderat, menținându-se încă pentru o parte din angajați activitatea de telemuncă sau combinarea acesteia cu prezența fizică la birou într-o parte din timp. Această incertitudine a determinat reducerea apetenței pentru proiecte noi de dezvoltare imobiliară pe acest segment. Pentru perioada următorilor ani, ne așteptăm la o creștere ușoară a activității de investiții pe acest segment, cu precădere pe seama unor proiecte complexe, integrate de mari dimensiuni, cu funcțiuni mixte și care să răspundă cerințelor cele mai înalte de confort și protecție a mediului. Dealtfel, ultima perioadă a accentuat apetența chiriașilor și dezvoltatorilor pentru clădiri verzi, cu standard înalte de calitate, susținută și de politica fermă a Uniunii europene în acest sens.

Pe segmentul spațiilor comerciale de retail, proiectele anunțate înainte de finalul anului 2019 au fost în cea mai mare parte amânate pe fondul creșterii incertitudinii în ceea ce privește utilizarea și închirierea spațiilor, dar și tendințelor cu grad mai ridicat de impredictibilitate ale consumului privat. Activitatea este așteptată să redemareze lent pe parcursul anului 2022, cu punerea în operă a unor proiecte mai puțin riscante ce vizează zone cu deficit ridicat de spații de retail moderne raportat la mărimea populației sau zone cu potential comercial ridicat, caracterizate printr-o dezvoltare accentuată pe segmentul rezidențial în ultima perioadă. Un exemplu în acest sens este cel al fondului NEPI Rockastle care investește în 2 proiecte de anvergură, respectiv proiectul dezvoltat la Craiova, cu o suprafață închirială de aprox. 70000 mp și o investiție estimată de 110 mil. Euro și extinderea complexului comercial Promenada din București cu o suprafață suplimentară de aprox. 60000 mp.

Segmentul spațiilor industriale este de obicei cel mai puțin afectat de efectele unei crize economice. Dealtfel, el a rămas segmentul cu cele mai mici reduceri ale gradelor de ocupare și în perioada ultimilor doi ani. Pe de altă parte, trebuie să remarcăm o posibilă amenințare pe termen mediu determinată de scăderea semnificativă a gradului de încredere a investitorilor privați ca urmare a derapajelor importante în materie de echilibru financiar public și crizei politice care a marcat anul 2021. Un factor favorizant al dezvoltării pe termen mediu și lung a acestui sector, ca și a unora din celelalte amintite mai sus, este nivelul ridicat al investițiilor în infrastructura publică, în special cea de transport, ce urmează a fi realizate prin fonduri europene. Este de așteptat ca proiectele mari de infrastructură să atragă dezvoltarea de poli industriali în lungul lor. Trebuie însă menționat că pe termen scurt, proiectele publice de infrastructură pot încetini activitatea de dezvoltare imobiliară pe acest segment de piață pentru a permite analiza oportunităților și evaluarea riscurilor unor noi proiecte.

În zonele marilor proiecte de infrastructură de transport este de așteptat să se înregistreze un volum important de activitate și pe piața tranzacțiilor cu terenuri pentru construcții, pe măsura avansării

proiectelor de investiții publice.

În concluzie, cuvântul de ordine pe piața imobiliară a anului 2022 este moderarea activității pe anumite segmente sau subsegmente, atât în termeni de dezvoltare de noi proiecte imobiliare, cât și ca volum al tranzacțiilor, cu o tendință mai accentuată pe piața rezidențială, pe cand altele prezinta oportunitati de dezvoltare semnificative. Situația financiară delicată în termeni macroeconomici, ca și incertitudinea legată de evoluția pandemiei de Covid-19 sunt factori care vor limita atractivitatea pieței imobiliare. Touși, anumite segmente de piață beneficiază de oportunități de creștere semnificative, care vor continua și în anii viitori, în lipsa unor șocuri majore.

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.

3.4.2 Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea **de tip teren intravilan categoria de folosinta curti- constructii**.

3.4.3 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.

3.4.4 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.

(ofertele sunt prezentate pe larg in anexe)

Comp.	Data ofertei	Localizare	S (mp)	Acces	inclinatie	regim juridic	regim economic	Utilitati	pret Eur/mp
1	07.03.2022	Costuleni, Covasna	1,900 mp	direct, drum pietruit	plan	intravilan	mixt	curent	15 €/mp
2	07.03.2022	Costuleni, Covasna	750 mp	direct, drum piatra	plan	intravilan	rezidential	curent la limita, fantana	10 €/mp
3	07.03.2022	Costuleni, Covasna	10,000 mp	direct, drum piatra	plan	intravilan	mixt	la limita	0.5 €/mp

3.4.5 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/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **5-10 euro/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 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 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 și particularitățile constructive, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate imobiliară nerezidențială**.

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/oferte 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 curti constructii. Cea mai bună utilizare a sa este edificabil, avand in vedere localizarea.

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	com. Costuleni, sat Covasna, intravilan	com. Costuleni, sat Covasna, intravilan	com. Costuleni, sat Covasna, intravilan	com. Costuleni, sat Covasna, intravilan
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	07.03.2022 340.00 mp	07.03.2022 1,900.00 mp	07.03.2022 750.00 mp	07.03.2022 10,000.00 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	28,500 €	7,500 €	5,000 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	15.00 €/mp	10.00 €/mp	0.50 €/mp
4	TIP TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Ajustare absolut		-1.5 €	-1.0 €	-0.1 €
	Preț ajustat (euro/mp)		13.50 €/mp	9.00 €/mp	0.45 €/mp
Justificare ajustare		Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -10% 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)		13.50 €/mp	9.00 €/mp	0.45 €/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)		13.50 €/mp	9.00 €/mp	0.45 €/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)		13.50 €/mp	9.00 €/mp	0.45 €/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)		13.50 €/mp	9.00 €/mp	0.45 €/mp
Justificare ajustare		Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluării.			
8	LOCALIZARE	com. Costuleni, sat Covasna, intravilan	superior	superior	extravilan
	Ajustare %		-20.0%	-20.0%	35.0%
	Ajustare absolut		-2.7 €	-1.8 €	0.2 €
	Preț ajustat (euro/mp)		10.80 €/mp	7.20 €/mp	0.61 €/mp
Justificare ajustare		comparabila 1 si 2 sunt situate superior si sunt ajustate negativ, iar comparabila 3 e situata inferior, e ajustata superior			

10	ACCES	drum de piatra	direct, drum pietruit	direct, drum piatra	direct, drum piatra
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		10.80 €/mp	7.20 €/mp	0.61 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
11	COT SI PUT	p+1	p+1	p+1	agricol
	Ajustare %		0%	0%	30%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.2 €
	Preț ajustat (euro/mp)		10.80 €/mp	7.20 €/mp	0.79 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
12	SUPRAFAȚA	340.00 mp	1,900.00 mp	750.00 mp	10,000.00 mp
	Ajustare %		-20%	-15%	30%
	Ajustare absolut		-2.2 €	-1.1 €	0.2 €
	Preț ajustat (euro/mp)		8.64 €/mp	6.12 €/mp	1.03 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele 1 si 2 sunt ajustate negativ, sunt mai portocvite construirii decat subiectul, iar comparabila 3 e ajustat pozitiv, e foarte mare si se vinde mult mai ieftin			
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)		8.64 €/mp	6.12 €/mp	1.03 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
14	DESCHIDEREA FRONTALA	43.64 m	35.40 m	30.43 m	75.00 m
	Raport dimensiuni	5.60	0.66	1.23	0.56
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		8.64 €/mp	6.12 €/mp	1.03 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
15	UTILIZARE	mixt	mixt	rezidential	arabil
	Ajustare %		0.0%	0.0%	25.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.3 €
	Preț ajustat (euro/mp)		8.64 €/mp	6.12 €/mp	1.28 €/mp
	Justificare ajustare	comparabila 3 e ajustata pozitiv			
	Ajustarea netă	absolut	-4.9 €	-2.9 €	0.8 €
	Ajustarea netă	procentual	-32%	-29%	167%
	Ajustarea brută	absolut	4.86 €	2.88 €	0.83 €
	Ajustarea brută	procentual	32%	29%	167%
	Valoare unitară	6.1 €/mp	8.6 €/mp	6.1 €/mp	1.3 €/mp
	Valoare teren	2,081 €	10,299 lei		

Mentionam ca in urma analizarii actelor si efectuării inspecției, s-a constatat ca pe parcela de teren supusa evaluării înscrisă în CF 63175 se afla construcții -C1 o construcție cu destinație de magazin, Aplicând metoda comparației directe expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 2 are cea mai mică corecție brută, se alege:

Valoarea unitară teren = 6,1 EURO /mp

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 Abordarii prin piata 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 piata** a proprietatii imobiliare "**Teren intravilan**" este de:

ZECE MII DOUA SUTE NOUAZECI SI NOUA LEI

10.299 LEI

(2.081 EURO)

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

- o valoarea este una globala, **fara TVA**;
- o valoarea include cotele parti indivize aferente imobilului;
- o cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4.9491 LEI
- o valoarea a fost exprimatatinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **MARTIE 2022**;
- o valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- o valoarea este o predictie;
- o valoarea este subiectiva;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

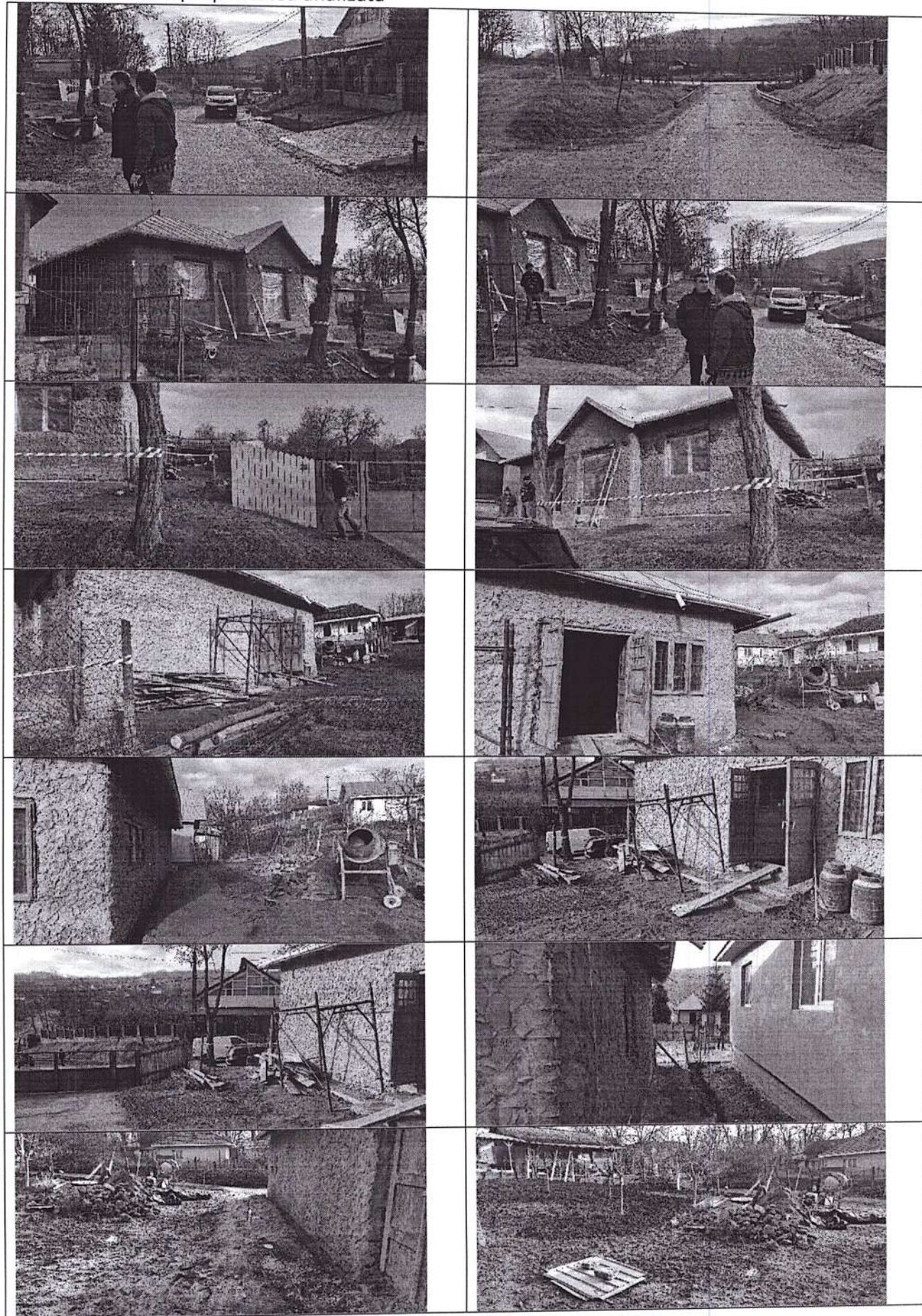
Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



ANEXA 1 . Poze cu proprietatea analizata



Anexa 3. Oferte

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1900-mp-teren-vanzare-covasna-iasi-3190140>

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab displays a real estate listing on the website 'imoradar24.ro'. The listing title is 'Teren de vânzare in Covasna la 28.500 €'. Below the title, the location is specified as 'Acasa > Iasi > Covasna > Teren intravilan 1900mp sat Covasna com.Costuleni, 27km.Iasi'. The main image is a dark, blurry photograph of the plot. To the right of the image, there is a dark overlay box containing the price '28.500 €', a button to 'Vezi anunțul pe LaJumate.ro', and the dates 'Postat pe: 02.03.2022' and 'Actualizat pe: 05.03.2022'. The bottom of the browser window shows a Windows taskbar with various icons and a system clock indicating 10:02 on 03/07/2022.

Teren intravilan 1900mp sat Covasna com.Costuleni, 27km.Iasi

Preț / m²:

15 €

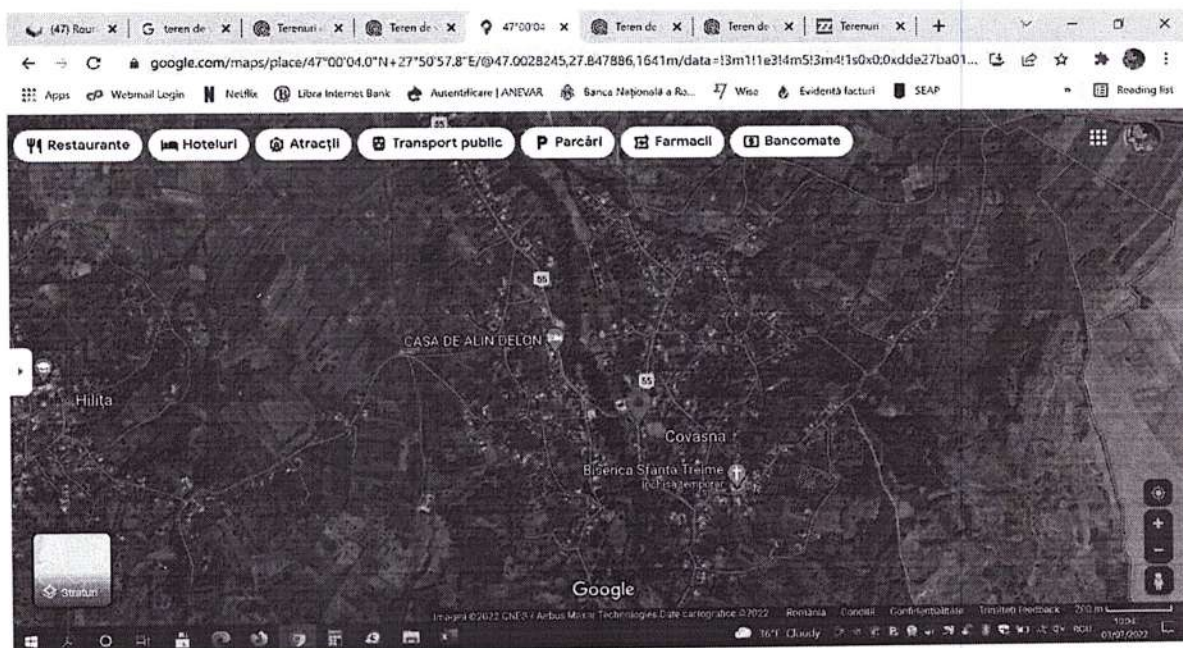
Suprafață utilă1900 m²**Clasificare teren:**

Intravilan

Tip terenuri

Constructii

Terenul este la strada, bine plasat, cu posibilitate racordare curent; este constituit dintr-o vatra de casa de 400 mp si 1500 mp vie. Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/750-mp-teren-vanzare-costuleni-779316>

Imoradar24.ro/anunturi/750-mp-teren-vanzare-costuleni-779316

Teren de vânzare in Costuleni la 7.500 €

Acasa > Iasi > Costuleni > Teren intravilan

Proprietar verificat

7.500 €

6 luni în urmă

Salvează Distribuie

Direct proprietar verificat

0751910856

Chat WhatsApp »

Teren intravilan

Preț / m²:

10 €

Suprafață utilă

750 m²

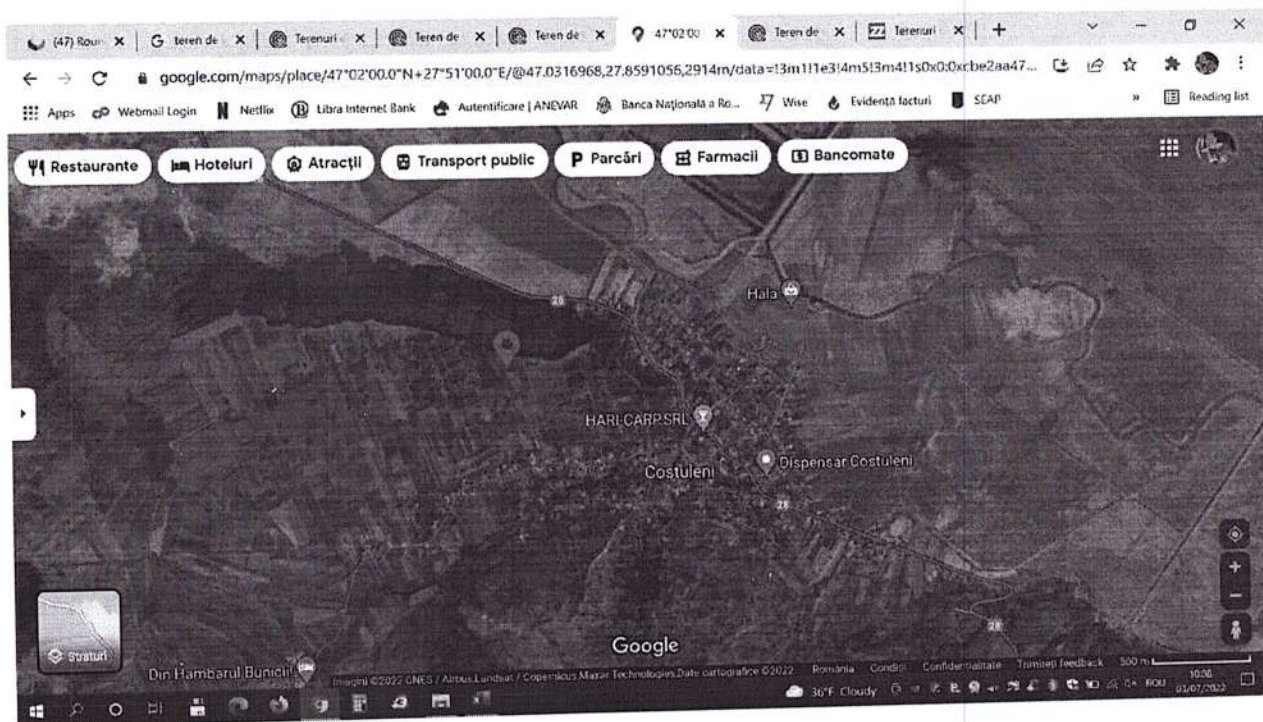
Clasificare teren:

Intravilan

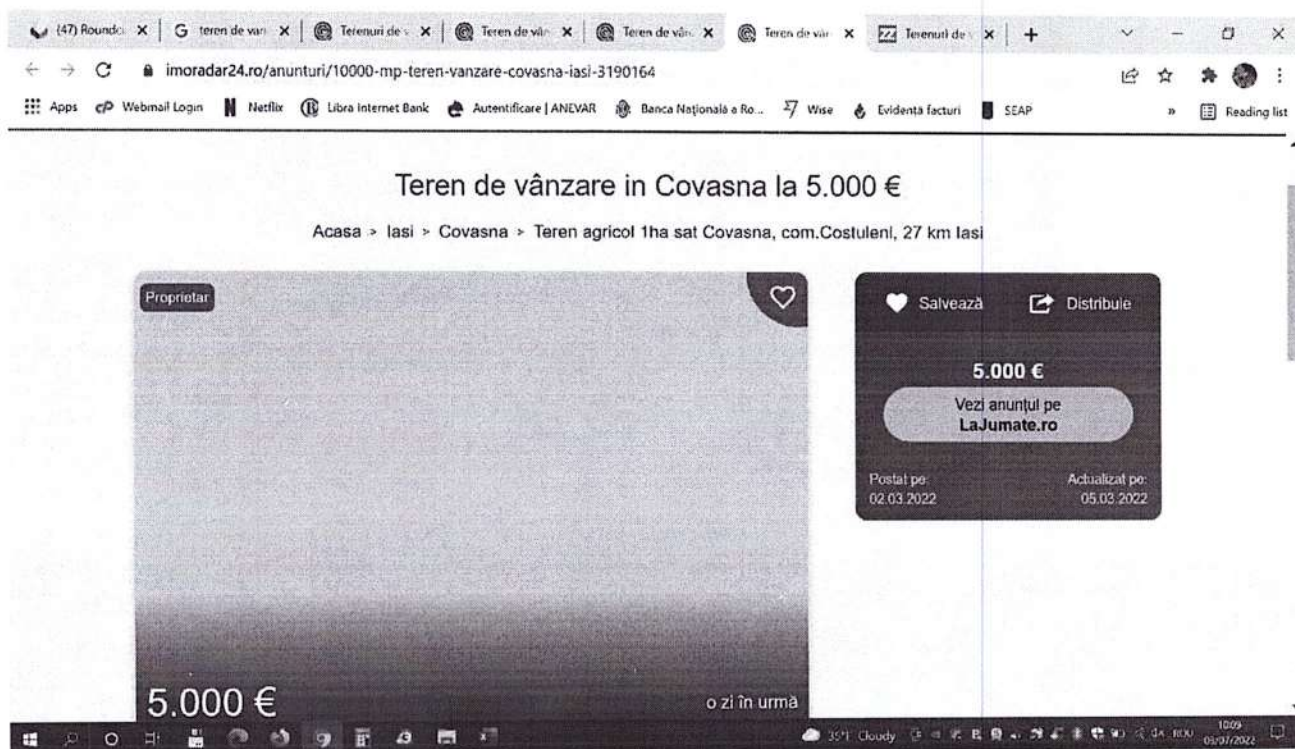
Tip terenuri

Constructii

Vand teren intravilan, sat Costuleni, 750 mp la strada principala. Ca utilitati, nu are decat stalpul de inalta tensiune. Apa, gaze, canalizare, nu exista, deocamdata, dar, in viitorul apropiat, vor trece ?i pe aici. Pre?ul este negociabil, nu exagerat de mult.



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/10000-mp-teren-vanzare-covasna-iasi-3190164>



Teren agricol 1ha sat Covasna, com.Costuleni, 27 km Iasi

Preț / m²:

0,5 €

Suprafață utilă

10000 m²

Clasificare teren:

Extravilan

Tip terenuri

Agricole

1 ha teren extravilan, agricol, in camp Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.

