

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI



HOTĂRÂREA NR. 33 DIN 29.03.2018

privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și aprobarea vânzării apartamentului nr. 18, et. 4, scara B, bl. 50, situat în strada Ecaterina Teodorescu, oraș Târgu Frumos, jud. Iași

Consiliul Local al orașului Târgu Frumos, județul Iași,

Având în vedere prevederile art. 36 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (5) lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001;

Având în vedere prevederile art. 123 alin. (3) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001;

Având în vedere prevederile Legii nr. 85/1992 privind vânzările de locuințe și de spații cu altă destinație decât locuințe, modificată și actualizată de Legea nr. 244/2011,

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos nr. 62/31.03.2016;

Având în vedere solicitarea nr. 38480/22.08.2017 a doamnei Bondarencu Angelica;

Având în vedere raportul de evaluare înregistrat sub nr. 31115/06.03.2018, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 0572 – EVALIASI SRL;

Având în vedere expunere de motive nr. 31823/15.03.2018;

Având în vedere proiectul de hotărâre nr. 31824/15.03.2018;

Având în vedere Raportul compartimentului de resort întocmit de Compartimentul Administrarea Patrimoniului nr. 31825/15.03.2018;

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei economice, financiare și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos nr. 32873/29.03.2018;

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism și agricultură din cadrul Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos nr. 32885/29.03.2018;

Având în vedere contractul de închiriere nr. 01/27.01.2014, actul adițional nr. 2/21.08.2017 încheiat între proprietarul Orașul Târgu Frumos și chiriașul Bondarencu Angelica;

În temeiul art. 45 alin. (3) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 31115/06.03.2018, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 0572 – EVALIASI SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se stabilește prețul de vânzare a apartamentului nr. 18, et. 4, scara B, bl. 50, situat în strada Ecaterina Teodorescu, oraș Târgu Frumos, jud. Iași, în sumă de 99.901,00 lei.

Art.2. (1) Se aprobă vânzarea apartamentului nr. 18, et. 4, scara B, bl. 50, situat în strada Ecaterina Teodorescu, oraș Târgu Frumos, jud. Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 60570-C1-U12, nr. cadastral 60570-C1-U12.

(2) Chiriașul apartamentului beneficiază de dreptul de preempțiune la cumpărarea apartamentului în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992.

Art.3. Se aprobă vânzarea apartamentului nr. 18, et. 4, scara B, bl. 50, situat în strada Ecaterina Teodoroiu, oraș Târgu Frumos, jud. Iași, cu plata în rate și avans 15% din prețul total al apartamentului.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește Primarul prin aparatul de specialitate.

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Iași;
- Primarului orașului Târgu Frumos;
- Celor vizați în actul administrativ

și se va aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul și/sau pagina de internet a instituției și/sau prin presă.

**Președinte de ședință,
Consilier local,
Enea Sergiu – Constantin**

**Avizează pentru legalitate,
Secretar,
Spulber Felicia – Elena**

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședință publică ordinară, cu un număr de 17 voturi „pentru”, 0 „abțineri” și 0 voturi „împotriva”, exprimate de un număr de 17 consilieri locali în funcție, fiind prezenți la ședință un număr de 17 consilieri locali.

ORASUL TARGU FRUMOS
Județul Iasi
SECRETARIA
INTRARE RESIRE NR. 3115
ZIUA 03 LUNA 03 2018

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETATII IMOBILIARE SITUATA IN
ORAS TARGU FRUMOS, STR. ECATERINA TEODOROIU,
BL. 50, SC. B, ET. 4, AP. 18
JUD. IASI

PROPRIETAR: ORASUL TARGU FRUMOS

BENEFICIAR: ORASUL TARGU FRUMOS

S.C. EVALIASI S.R.L.
membru corporativ ANEVAR nr. 0572



IASI, MARTIE 2018

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare situată în oraș Târgu Frumos, str. Ecaterina Teodoroiu, bl. 50, sc. B, et. 4, ap. 18, jud. Iași, proprietatea orașului Târgu Frumos.

Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare are ca scop **estimarea valorii de piață** a proprietăților imobiliare în vederea vânzării. Evaluarea a fost solicitată de către orașul Târgu Frumos, conform notei de comandă nr. 30357/22.02.2018.

Tipul proprietății

Proprietatea imobiliară ce constituie subiectul prezentului raport de evaluare este imobil situat în orașul Târgu Frumos, jud. Iași.

Data evaluării

Data evaluării este 02.03.2018.

Cursul BNR la data de 02.03.2018 este 1 Euro = 4,6590 Lei.

Definiția valorii de piață

Valoarea de piață - conform Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2018 - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare subiect este locuința.

OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare situată în oraș Târgu Frumos, str. Ecaterina Teodoroiu, bl. 50, sc. B, et. 4, ap. 18, jud. Iași, la data de 02.03.2018, este de:

V_p = 99.901 LEI

echivalent a

V_p = 21.443 EURO

ing. George NEACȘU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 14535



CAPITOLUL 1. DATE GENERALE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre S.C. EVALIASI S.R.L., identificata prin J22/1684/2016, CUI 36345485, reprezentata prin administrator ing. Neacsu George Aurel.

Evaluatorul este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR) si este autorizat pentru:

- evaluari proprietati imobiliare;
- evaluari bunuri mobile.

Date de identificare:

- adresa: str. Prof. A. Sesan nr. 46, bloc C4-5, sc. C5, ap. 18;
- e-mail: neacsu_george67@yahoo.com;
- telefon: 0232/231918, 0723343145.

Ca urmare a efectuării programului de pregătire profesională continuă a ANEVAR deţin cunoştinţele necesare realizării misiunii de evaluare în mod competent şi pot să ofere o evaluare obiectivă şi imparţială.

Evaluatorul nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

La elaborarea prezentului raport de evaluare nu am apelat la asistenţă specializată din partea altor specialiști.

1.2. PREZENTAREA BENEFICIARULUI

Beneficiarul este oraşul Targu Frumos, cu sediul în Targu Frumos, str. Cuza Voda nr. 67, judeţul Iaşi.

1.3. OBIECTUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în oraş Targu Frumos, str. Ecaterina Teodorescu, bl. 50, sc. B, et. 4, ap. 18, jud. Iaşi, proprietatea oraşului Targu Frumos.

1.4. SCOPUL ŞI DATA EVALUARII

Evaluarea este necesară pentru **estimarea valorii de piaţă** a proprietăţii imobiliare. Evaluarea a fost solicitată de către oraşul Targu Frumos, conform notei de comandă nr. 30357/22.02.2018.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Marimea valorii reflecta starea si circumstantele pietei, asa cum sunt ele la data evaluarii, si nu cele aferente oricarei alte date.

Exprimarea in valuta a opiniei finale poate fi considerata adecvata atat timp cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara, etc).

Culegerea informatiilor, prelucrarea acestora, analizele si calculele s-au facut in perioada 22.02.2018 – 02.03.2018, raportul fiind redactat in forma finala la data de 05.03.2018. Insectia a fost efectuata in data de 02.03.2018 in prezenta dnei Bondarencu Angelica.

Data evaluarii: 02.03.2018.

Cursul BNR la data de 02.03.2018 este 1 euro = 4,6590 lei.

1.5. TIPUL DE VALOARE

In lucrarea de fata a fost exprimata valoarea de piata.

Valoarea de piata - conform Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2018 - suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

La estimarea valorii de piata s-au avut in vedere recomandarile Standardelor de a bunurilor, editia 2018 si in mod special:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar IVS 2018.

1.6. DOCUMENTAREA, NATURA SI SURSA INFORMATIILOR

Informatiile utilizate la elaborarea prezentului raport de evaluare si pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de incredere si suficiente in realizarea scopurilor declarate.

Evaluatorul nu a putut verifica toate informatiile, in unele cazuri neavind competenta profesionala necesara (in cazul legalitatii actelor de proprietate).

Sursele de informatii folosite au fost:

- Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2018;
- Ghiduri metodologice de evaluare;
- Insectia proprietatii in scopul evaluarii, 2009;
- Buletine informative si metodologii de evaluare publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Agentii imobiliare;
- Internet – site-uri specializate, anunturi particaliari;
- Extrasul de carte funciara nr. 20634/13.11.2017;
- Documentatia de carte funciara;
- Baza de date a evaluatorului.

1.7. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata:

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil in afara cazului in care se specifica altfel. Afirmitiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- evaluatorul declara ca acest raport de evaluare a fost realizat la cerinta destinatarului. Acest raport a fost realizat pentru informarea asupra valorii iar valoarea obtinuta este o parere impartiala a unui expert in contextul

economic actual precum si pe baza informatiilor gasite la momentul evaluarii pe piata;

- prezenta lucrare nu se inscrie in categoria lucrarilor de expertiza tehnica a structurii de rezistenta a constructiilor si nici a expertizelor asupra caracteristicilor fizice si chimice a terenului;
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o ne-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- nu am realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la reprezentanti. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;
- ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie exterioara neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor datorita acestei inspectii exterioare. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta, este posibil ca ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii dar aceste deteriorari nu au putut fii identificate. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii afaceri si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.8. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICITATE

Prezentul raport de evaluare, sau parti ale sale, nu pot fi incluse in nici un document, nu pot fi publicate, mediatizate sau difuzate sub nici o forma fara aprobarea scrisa prealabila a evaluatorului.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator, este valabil numai pentru scopul mentionat iar evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.

1.9. CLAUZA DE VERIFICARE A EVALUARII

Evaluatorul este de acord ca prezentul raport de evaluare sa poata fi verificat de un alt evaluator ANEVAR in conditiile respectarii prevederilor ANEVAR.

1.10. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Certific ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva asupra bunului imobil care face obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal si nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul nici alta persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele, opiniile si concluziile formulate au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR si a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR BUNURILOR EVALUATE

2.1. IDENTIFICAREA SI SITUATIA JURIDICA

Proprietatea imobiliara situata in Targu Frumos, str. Ecaterina Teodorescu, bl. 50, sc. B, et. 4, ap. 18, jud. Iasi, este proprietatea Orasului Targu Frumos, conform urmatoarelor acte:

- Extrasul de carte funciara nr. 20634/13.11.2017;

Dreptul de proprietate al Orasului Targu Frumos asupra imobilului situat in Targu Frumos, str. Ecaterina Teodorescu, bl. 50, sc. B, et. 4, ap. 18, jud. Iasi este inregistrat in Cartea funciara nr. 60570 cu nr. cadastral 60570-C1-U12.

2.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea imobiliara (rezidentiala) evaluata este amplasata in oras Targu Frumos, str. Ecaterina Teodorescu, bl. 50, sc. B, et. 4, ap. 18, Iasi, in zona centrala a orasului Targu Frumos, in apropierea Esplanadei.

Zona este una rezidentiala, constructii P, P+4E cu aspect civilizatat, curatat. Zona este una cu usoara poluare sonora.

Zona are ca utilitati: energie electrica, gaz metan, apa, canalizare.

In zona se afla :

- Parcul Dumitrache
- Casa de Cultura
- Unitati comerciale
- Agentii bancare
- Sedii societati comerciale
- Primaria orasului Targu Frumos
- Politia orasului Targu Frumos
- Piata agroalimentara
- Unitati de invatamant: Scoala generala Garabet Ibraileanu

Zona dispune de mijloace de transport in comun.

2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI DE EVALUAT

Proprietate imobiliara situata in Targu Frumos, pe str. Ecaterina Teodorescu, bl. 50, sc. B, et. 4, ap. 18, jud. Iasi, are urmatoarele caracteristici:

- anul constructiei : 1986;
- regim de inaltime: p+4E
- suprafata construita: 54,34 mp;
- suprafata utila: 48,71 mp + 3,44 mp balcon + 2,19 mp balcon;
- etaj: 4;
- nr. camere: 2;
- compartimentare: de comandat;
- nr. bai: 1;
- cota indiviza teren: 527/10000 din terenul aferent blocului, in folosinta

- imobilul este in stare de degradare: tencuiala cazuta, infiltratii de la terasa blocului, igrasie, mucegai.

Conform solicitarilor proprietarului (beneficiarului) apartamentul a fost evaluat cu finisajele/dotarile initiale (fara imbunatatirile aduse de chirias).

Fotografii realizate cu ocazia inspectiei in teren sunt prezentate in Anexa nr. 1.

2.4. DESCRIEREA PIETEI IMOBILIARE A PROPRIETATII DE EVALUAT

Piata imobiliara a proprietatii de evaluat este cea a locuintelor din oras Targu Frumos, jud. Iasi.

Tranzactiile imobiliare cu astfel de proprietati se caracterizeaza printr-o stagnare si scaderi moderate de preturi. Vanzarile sunt reduse ca numar, timpul de expunere a proprietatilor imobiliare oferite spre vanzare este mare.

Ofertele de vanzare pentru imobile sunt cuprinse intre 28.000 euro – 30.000 euro in functie de amplasament fata de caile rutiere, suprafata, dotari, etc.

CAPITOLUL 3. EVALUAREA

3.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Valoarea de piata a unei proprietati imobiliare reflecta cea mai buna utilizare a acesteia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unei proprietati care ii maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unei proprietati, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca urmatoarele patru criterii:

1. Permisă legal – trebuie analizate restrictiile impuse de PUG, PUZ, PUD, certificatul de urbanism. Condițiile cele mai restrictive: restrictii de construire, normative de constructii, restrictii privind cladirile de patrimoniu si alturile istorice. Trebuie avute in vedere reglementarile de mediu precum si posibilitatea unei schimbari in reglementarile zonale.
2. Posibila fizic – utilizarea unei proprietati este determinata de caracteristicile fizice: marimea, forma, suprafata, topografia, fatada, adancimea, natura terenului de fundare, accesibilitatea, riscul dezastrelor naturale, structura geologica a terenului.

utilitati publice. Conditile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale pentru o alta utilizare, considerata mai buna.

3. Fezabila financiar – utilizările care au indeplinit conditiile legale si fizice se analizeaza pentru a determina daca ar aduce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului.

4. Maxim productiva – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului. Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este, de obicei, o utilizare pe termen lung si se presupune ca ramane aceeași pe toata durata existentei constructiilor.

3.2. ABORDARI IN EVALUARE

In conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare exista trei tipuri de abordari posibile:

Abordarea prin cost – este bazata pe afirmatia ca un cumparator prudent si informat ar plati pentru un bun cel mult costul de achizitie sau de productie al unui inlocuitor cu aceeași utilitate. Acest principiu este cunoscut ca principiul substitutiei.

Abordarea prin comparatia vanzarilor – consta in analiza preturilor de vanzare recente (sau a ofertelor de vanzare) de bunuri imobile identice sau similare cu cel evaluat, pentru a ajunge la o indicatie asupra valorii acestuia.

Abordarea prin venit – este o abordare comparativa a valorii oricarei proprietati generatoare de venit, care ia in considerare informatiile referitoare la veniturile si cheltuielile aferente proprietatii evaluata si estimeaza valoarea acesteia prin convertirea venitului in valoare. Abordarea se bazeaza pe principiul anticiparii.

3.3. ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR

Informatii comparabile sunt informatii utilizate in evaluare care conduc la estimarile valorii. Informatiile comparabile se refera la proprietatile imobiliare care au caracteristici similare cu cele ale proprietatii evaluate (proprietatea subiect).

Elemente de comparatie sunt caracteristicile specifice ale proprietatilor si tranzactiilor care determina diferentele dintre preturile platite pentru proprietatile imobiliare.

Elementele de comparatie includ, fara a se limita numai la acestea, urmatoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare;
- conditiile de piata;

- localizarea/amplasarea;
- caracteristicile fizice;
- suprafata terenului;
- regim de inaltime;
- suprafata desfasurata a constructiei;
- structura;
- finisaje interioare si exterioare;
- utilitati si instalatii;
- anul punerii in functiune (PIF).

Abordarea prin comparatia vanzarilor considera ca preturile proprietatii sunt stabilite de piata. Valoarea de piata poate fi deci calculata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii.

In ANEXA NR. 2 este prezentata determinarea valorii de piata a imobilului prin metoda comparatiei vanzarilor.

In ANEXA NR. 3 sunt prezentate cele trei proprietati comparabile similare cu proprietatea imobiliara supusa evaluarii.

CAPITOLUL 4. RECONCILIAREA VALORII. OPINIA FINALA

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari de evaluare pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica si rationamentele aplicate au condus la judecati consistente.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- datele primare au caracter de piata.

Argumentele care au stat la baza elaburarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;

- valoarea estimata este valabila in conditii economice, sociale, politice, fiscale si juridice existente la data evaluarii;
- valoarea este o predictie;
- valoarea poate fi considerata ca cea mai buna estimare a pretului posibil obtenabil in urma unei tranzactii obiective si nepartinitoare pentru bunul evaluat si poate reprezenta un nivel de referinta in vederea negocierilor.
- valoarea nu contine TVA.

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare situata in oras Targu Frumos, str. Ecaterina Teodorescu, bl. 50, sc. B, et. 4, ap. 18, jud. Iasi, la data de 02.03.2018, este de:

Vp = 99.901 LEI

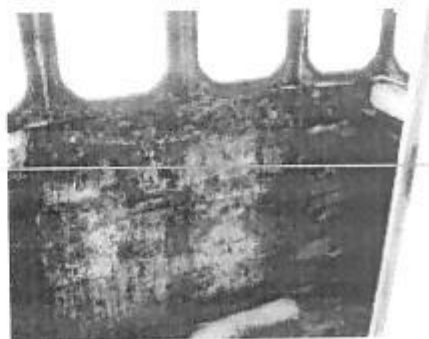
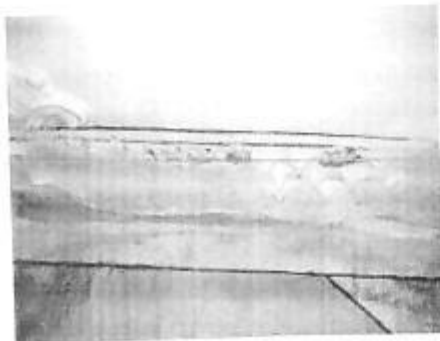
echivalent a

Vp = 21.443 EURO

ing. George NEACSU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 14535



FOTOGRAFII PROPRIETATE IMOBILIARA



DETERMINAREA VALORII DE PIATA A IMOBILULUI PRIN COMPARATIA VANZARILOR

Elemente de comparatie	Imobil de evaluat	Proprietati imobiliare similare		
		Imobil comparabila 1	Imobil comparabila 2	Imobil comparabila 3
Pret oferta/vanzare, euro		30,000	29,000	29,650
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Valoare corectie %		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (euro)		-1,500	-1,450	-1,483
Pret corectat		28,500	27,550	28,167
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		28,500	27,550	28,167
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		28,500	27,550	28,167
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		28,500	27,550	28,167
Conditii piata (data)		febr. 2018	febr. 2018	ian. 2018
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		28,500	27,550	28,167
Localizare	str. E Teodoroiu, bl. 50, sc. B	str. Ecaterina Teodoroiu, bl. 12, sc. A	Esplanada	Petru Rareș
Valoarea corectiei (%)		-3%	-3%	10%
Valoarea corectiei (euro)		-855	-827	2,817
Pret corectat		27,645	26,723	30,984
Numar de camere	2	2	2	2

Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		27,645	26,723	30,984
Aria utila, mp	48,71	56	50	54
Dif. supraf. fata de subiect		-7	-1	-5
Valoarea corectiei (euro)		-3,599	-689	-3,035
Pret corectat		24,046	26,034	27,949
Etaj	4/p+4	2/p+3	4/p+4	3/p+4
Valoarea corectiei (%)		-5%	0%	-3%
Valoarea corectiei (euro)		-1,202	0	-838
Pret corectat		22,844	26,034	27,111
An construire	1986	1983	1984	1984
Valoarea corectiei (%)		3%	2%	2%
Valoarea corectiei (euro)		685	521	542
Pret corectat		23,529	26,555	27,653
Compartimentare	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		23,529	26,555	27,653
Finisaje	medii, deteriorate	superioare	superioare	superioare
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (euro)		-3,529	-3,983	-4,148
Pret corectat		20,000	22,572	23,505
Centrala termica	nu	da	da	da
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (euro)		-1,000	-1,129	-1,175
Pret corectat		19,000	21,443	22,330
CMBU	locuinta	locuinta	locuinta	locuinta
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		19,000	21,443	22,330

Total corecție brută (euro)		12,370	8,599	14,038
Total corecție brută (%)		41%	30%	47%
Total corecție netă (euro)		-11,000	-7,557	-7,320
Total corecție netă (%)		-37%	-26%	-25%
Curs valutar 02.03.2018	4.6590 lei			
Comparabila 2 are cea mai mică corecție brută				
Valoare estimată, euro	21,443			
Valoare estimată, lei	99,901			

COMPARABILA 1

Apartment 2 camere esplanada ultracentral Et 2 Targu Frumos
Targu Frumos, Iasi
30.000 EUR

Apartment 2 camere esplanada ultracentral Et 2 Targu Frumos

Etaj	Suprafata utila (m²)	Numar camere	Numar bai
1/2	56	2	1

Vand apartament 2 camere decomandat 56 mp in zona Targu Frumos etaj 2 din 3 ultracentral decomandat vedere extraordinara la parcare esplanada, partial inechipat, centrala, usa metalica, interfon, scara curata, fidei dintr-o etate se accepta si credit

Te asteptam la echipa KFC, cu sala fara experienta! Trimite acum CV-ul la JGB@KFC.RO!

Str. Ecaterina Teodorescu, bl. 12, sc. A, et. 2

<https://lajumate.ro/apartament-2-camere-esplanada-ultracentral-et-2-targu-frumos-5080080.html>

Avantajul apartamentelor la gata: X Microsoft - Google Maps X Apartament 2 camere ultracentral Targu Frumos X viziune foto interioara - Cluj X ramino - Cluj Google X +

← → ↺ ↻

https://lajumate.ro/apartament-2-camere-ultracentral-targu-frumos-6151716.html

lajumate.ro Autentificare Creare Cont Ajutor

Apartmente la vânzare din:

- Ajudelul Iasi
- Targu Frumos
- Bacovia
- Bekes
- Botosani
- Cotnari
- Donau
- Harghita
- Hirsova
- Iasi

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Apartment 2 camere ultracentral Targu Frumos

Targu Frumos, Iasi

☐ Vezi în 3D vizualizare

29.000 EUR

1/2

ADONAJE

Cyran Freixente

Apartmente 3 camere

Casa

Garajuri

Apartmente 2 camere

Apartmente 3 camere

apartament

Zona	Central	Marile cartiere	2
Suprafata utila (m²)	50	Anydual case apartament	1984
Etaj	1	Compartimentare	Decamand

Vand apartament cu doua camere 50 mp, ultracentral foarte luminos, cu vedere la par, geamuri inermop, ferestre, izolatie exteriora, fara datorii, se accepta si credit.

Te asteptam in echipa KFC, cu sau fara experienta! Trimite acum CV-ul la JO@KFC.RO!

DISTRIBUIE PE FACEBOOK

← → ↺ ↻

https://lajumate.ro/apartament-2-camere-ultracentral-targu-frumos-6151716.html



Vand apartament 2 camere etaj int. renovat mobilat si utilat Tg. Frumo

Targu Frumos, judet Iasi Adaugat La 23:30, 30 ianuarie 2018, Numar anunt: 124706631



Vand apartament in oras Targu Frumos Petru Rares , 2 camere etaj intermediar. Renovat mobilat si utilat .
Centrala termica si caloriferi din fonta . Tamplarie exterioara pvc cu geam termopan + rulouri .
Usi interioare de lemn .Parchet de 8 mm . Bucatarie si baie mare .Hol cu debarale .Pozitionat complet spre SUD!
Frigider , aragaz si hota de inox-BEKO. Se poate vinde si neutilat.

Pretul = 29650 EURO ! Negociabil.
Accept si plata in 2 rate ,prin credit .
Sau schimb cu locuinta in Roman.

Fotografiile sunt simbolice !!!

Pret	29 650 € (Negociabil)
Suprafata utila	54 m ²
An constructie	1990 – 2000
Etaj	3

Contact data

- Persoana de contact: **Damian Nicolae**
- Telefon: **0748 069 033**
- Locul de intalnire: **Targu Frumos, judet Iasi**



<https://www.olx.ro/oferta/vand-apartament-2-camere-etaj-int-renovat-mobilat-si-utilat-tg-frumo-ID8rfTh.html#541781acfc>