

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI



HOTĂRÂREA NR. 34 DIN 29.03.2018

**privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare
și aprobarea vânzării apartamentului nr. 7, et. 1, scara A, bl. E2,
situat în strada Petru Rareș, 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. 46064/28.12.2017 a domnului Liță Iordache;

Având în vedere raportul de evaluare înregistrat sub nr. 31114/06.03.2018, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 0572 – EVALIASI SRL;

Având în vedere expunere de motive nr. 31830/15.03.2018;

Având în vedere proiectul de hotărâre nr. 31831/15.03.2018;

Având în vedere Raportul compartimentului de resort întocmit de Compartimentul Administrarea Patrimoniului nr. 31832/15.03.2018;

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei economice, financiare și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos nr. 32874/29.03.2018;

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. 32886/29.03.2018;

Având în vedere contractul de închiriere nr. 12/06.02.2014, încheiat între proprietarul Orașul Tg.-Frumos și chiriașul Liță Iordache;

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. 31114/06.03.2018, 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. 7, et. 1, scara A, bl. E2, situat în strada Petru Rareș, oraș Târgu Frumos, jud. Iași, în sumă de 74.050,00 lei .

Art. 2. (1) Se aprobă vânzarea apartamentului nr. 7, et. 1, scara A, bl. E2, situat în strada Petru Rareș, oraș Târgu Frumos, jud. Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 60422-C1-U14, nr. cadastral 60422-C1-U14.

(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. 7, et. 1, scara A, bl. E2, situat în strada Petru Rareș, 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 vizati 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.

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETATII IMOBILIARE SITUATA IN
ORAS TARGU FRUMOS, STR. PETRU RARES,
BL. E2, SC. A, ET. 1, AP. 7
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. Petru Rareș, bl. E2, sc. A, et. 1, ap. 7, 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 ediția 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. Petru Rareș, bl. E2, sc. A, et. 1, ap. 7, jud. Iași, la data de 02.03.2018, este de:

V_p = 74.050 LEI

echivalent a

V_p = 15.894 EURO

ing. George NEACȘU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimare 14535



CAPITOLUL 1. DATE GENERALE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către S.C. EVALIASI S.R.L., identificată prin J22/1684/2016, CUI 36345485, reprezentată prin administrator ing. Neacsu George Aurel.

Evaluatorul este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) și este autorizat pentru:

- evaluări proprietăți imobiliare;
- evaluări 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 al ANEVAR, dețin cunoștințele necesare realizării misiunii de evaluare în mod competent și pot să ofere o evaluare obiectivă și imparțială.

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 asistență substanțială din partea altor specialiști.

1.2. PREZENTAREA BENEFICIARULUI

Beneficiarul este orașul Târgu Frumos, cu sediul în Târgu Frumos, str. Cuza Voda nr. 67, județul Iași.

1.3. OBIECTUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în oraș Târgu Frumos, str. Petru Rareș, bl. E2, sc. A, et. 1, ap. 7, jud. Iași, proprietatea orașului Târgu Frumos.

1.4. SCOPUL ȘI DATA EVALUĂRII

Evaluarea este necesară pentru **estimarea valorii de piață** a proprietății imobiliare. Evaluarea a fost solicitată de către orașul Târgu 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 și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

Exprimarea în valută a opiniei finale poate fi considerată adecvată atât timp cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară, etc).

Culegerea informațiilor, prelucrarea acestora, analizele și calculele s-au făcut în perioada 22.02.2018 – 02.03.2018, raportul fiind redactat în forma finală la data de 05.03.2018. Inspectia a fost efectuată în data de 02.03.2018 în prezența dnei Onofrei.

Data evaluării: 02.03.2018.

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

1.5. TIPUL DE VALOARE

În lucrarea de față a fost exprimată valoarea 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.

La estimarea valorii de piață s-au avut în vedere recomandările Standardelor de a bunurilor, editia 2018 și în mod special:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății 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 particulari;
- Extrasul de carte funciara nr. 970/18.01.2018
- 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 alifei. Afirmatiile 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 ne-aparente 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. 870/18.01.2018;

Dreptul de proprietate al Orasului Targu Frumos asupra imobilului situat in Targu Frumos, str. Petru Rares, bl. E2, sc. A, et. 1, ap. 7, jud. Iasi este inregistrat in Cartea funciara nr. 60422 cu nr. cadastral 60422-C1-U14.

2.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea imobiliară (rezidentială) evaluată este amplasată în oraș Targu Frumos, str. Petru Rares, bl. E2, sc. A, et. 1, ap. 7, Iasi, în zona semicentrală a orașului Targu Frumos.

Zona este una rezidentială, construcții P, P+4E cu aspect civilizat, curată. Zona este una cu ușoară poluare sonoră.

Zona are ca utilități: energie electrică, gaz metan, apă, canalizare.

În zona se află :

- Parcul Dumitrache
- Casa de Cultura
- Unități comerciale
- Agenții bancare
- Sedii societăți comerciale
- Policlinica
- Piața agroalimentară
- Unități de învățământ: Școala generală Garabet Ibraileanu

Zona dispune de mijloace de transport în comun.

2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI DE EVALUAT

Proprietate imobiliară situată în Targu Frumos, pe str. Petru Rares, bl. E2, sc. A, et. 1, ap. 7, jud. Iasi, are următoarele caracteristici:

- anul construcției : 1973;
- regim de înălțime: p+4E
- suprafața utilă: 35,79 mp,
- etaj: 1;
- nr. camere: 2;
- compartimentare: de comandat;
- nr. bai: 1;
- cota indiviza teren: 348/10000 din terenul aferent blocului, în folosință

Conform solicitărilor proprietarului (beneficiarului) apartamentul a fost evaluat cu finisajele/dotarile inițiale (fără îmbunătățirile 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. **Permisa legal** – trebuie analizate restrictiile impuse de PUG, PUZ, PUD, certificatul de urbanism. Conditile cele mai restrictive: restrictii de construire, normative de constructii, restrictii privind cladirile de patrimoniu si siturile 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** – utilizarile 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 bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este, de obicei, o utilizare pe termen lung și se presupune că rămâne aceeași pe toată durata existenței construcțiilor.

3.2. ABORDARI ÎN EVALUARE

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare există trei tipuri de abordări posibile:

Abordarea prin cost – este bazată pe afirmația că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de achiziție sau de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate. Acest principiu este cunoscut ca principiul substituției.

Abordarea prin comparația vânzărilor – constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de bunuri imobile identice sau similare cu cel evaluat, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Abordarea prin venit – este o abordare comparativă a valorii oricărei proprietăți generatoare de venit, care ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea acestora prin convertirea venitului în valoare. Abordarea se bazează pe principiul anticipării.

3.3. ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR

Informații comparabile sunt informații utilizate în evaluare care conduc la estimările valorii. Informațiile comparabile se referă la proprietățile imobiliare care au caracteristici similare cu cele ale proprietății evaluate (proprietatea subiect).

Elemente de comparație sunt caracteristicile specifice ale proprietăților și tranzacțiilor care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietățile imobiliare.

Elementele de comparație includ, fără a se limita numai la acestea, următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condițiile de piață;
- localizarea/amplasarea;
- caracteristicile fizice;
- suprafața terenului;
- regim de înălțime;
- suprafața desfășurată a construcției;

- structura;
- finisaje interioare si extenoare;
- 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 elaborarii 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. Petru Rares, bl. 82, sc. A, et. 1, ap. 7, jud. Iasi, la data de 02.03.2018, este de:

Vp = 74.050 LEI

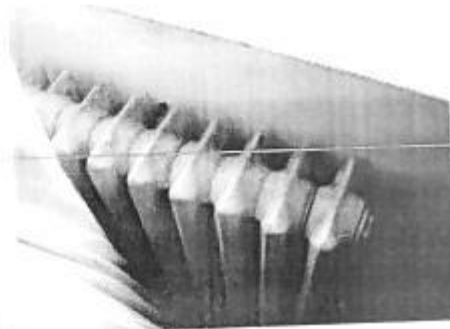
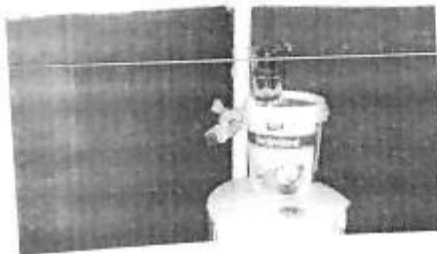
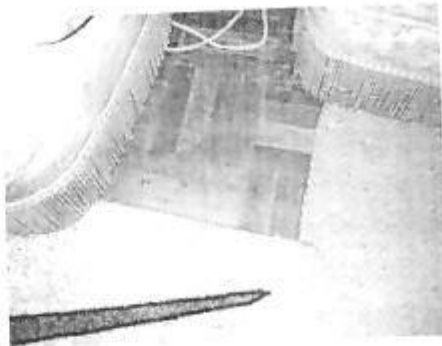
echivalent a

Vp = 15.894 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		28,800	30,000	30,000
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Valoare corectie %		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (euro)		-1,440	-1,500	-1,500
Pret corectat		27,360	28,500	28,500
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		27,360	28,500	28,500
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		27,360	28,500	28,500
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		27,360	28,500	28,500
Conditii piata (data)		febr. 2018	febr. 2018	febr. 2018
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		27,360	28,500	28,500
Localizare	str. Petru Rares, bl. E2, sc. A	str. Petru Rares nr. 24	str. St. Cel Mare bl. C3, sc. A	str. Ecaterina Teodoroiu, bl. 12, sc. A
Valoarea corectiei (%)		3%	3%	-5%
Valoarea corectiei (euro)		821	855	-1,425
Pret corectat		28,181	29,355	27,075
Numar de camere	2	2	2	2

Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		28,181	29,355	27,075
Aria utila, mp	35.79	54	53	56
Dif. supraf. fata de subiect		-18	-17	-20
Valoarea corectiei (euro)		-9,503	-9,532	-9,771
Pret corectat		18,678	19,823	17,304
Etaj	1/p+4	3/p+4	4/p+4	3/p+4
Valoarea corectiei (%)		2%	5%	2%
Valoarea corectiei (euro)		374	991	346
Pret corectat		19,052	20,814	17,650
An construire	1973	1990	1990	1983
Valoarea corectiei (%)		-17%	-17%	-10%
Valoarea corectiei (euro)		-3,239	-3,538	-1,765
Pret corectat		15,813	17,276	15,885
Compartimentare	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		15,813	17,276	15,885
Finisaje	medii	superioare	superioare	superioare
Valoarea corectiei (%)		-8%	-8%	-8%
Valoarea corectiei (euro)		-1,265	-1,382	-1,271
Pret corectat		14,548	15,894	14,614
Centrala termica	nu	da	nu	da
Valoarea corectiei (%)		-8%	0%	-8%
Valoarea corectiei (euro)		-1,164	0	-1,169
Pret corectat		13,384	15,894	13,445
CMBU	locuinta	locuinta	locuinta	locuinta
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		13,384	15,894	13,445

Total corecție brută (euro)		17,806	17,798	17,247
Total corecție brută (%)		62%	59%	57%
Total corecție netă (euro)		-15,416	-14,106	-16,555
Total corecție netă (%)		-54%	-47%	-55%
Curs valutar 02.03.2017	4.6590 lei			
Comparabila 2 are cea mai mică corecție brută				
Valoare estimată, euro	15,894			
Valoare estimată, lei	74,050			

COMPARABILA 1

The image displays two screenshots of the Lajumate.ro website, showing a real estate listing for a 2-bedroom apartment in Targu Frumos, Iasi.

Top Screenshot:

- Header:** Lajumate.ro logo, navigation links (Autentificare, Creare Cont, Ajutor).
- Left Sidebar:** Filter options for location (Judetul Iasi, Targu Frumos, Bacovia, Bekesud, Rimacu, Cusinari, Dancu, Harlau, Harpaz, Iasi).
- Main Content:**
 - Title:** Apartament 2 camere etaj int renovat mobilat utilat central
 - Location:** Targu Frumos, Iasi
 - Price:** 28.800 EUR
 - Image:** A photograph of the apartment interior, showing a living area with a sofa and a dining table.
- Right Sidebar:**
 - Profile: NICOLAE (PROMOTOR)
 - Phone: 07XX XXX 3
 - Buttons: TRIMITE MESAJ, Găsește rapid produs, DESCARCA A
 - Download links: Google Play, App Store

Bottom Screenshot:

- Header:** Lajumate.ro logo, navigation links (Autentificare, Creare Cont, Ajutor).
- Left Sidebar:** Filter options for location (Judetul Iasi, Targu Frumos, Bacovia, Bekesud, Rimacu, Cusinari, Dancu, Harlau, Harpaz, Iasi).
- Main Content:**
 - Title:** Apartament 2 camere etaj int renovat mobilat utilat central
 - Location:** Targu Frumos, Iasi
 - Price:** 28.800 EUR
 - Image:** A photograph of the apartment interior, showing a living area with a sofa and a dining table.
- Right Sidebar:**
 - Profile: NICOLAE (PROMOTOR)
 - Phone: 07XX XXX 3
 - Buttons: TRIMITE MESAJ, Găsește rapid produs, DESCARCA A
 - Download links: Google Play, App Store

Table of Comparison:

Zone	Central	Mundul comere	2
Suprafata utila (m²)	54	An finalizare (construit)	1198
Etag	3	Compartimentare	Recomandari
Tip imobil	Bluc	Share (preparate)	Bursi

Vand apartament in local. Tg. Frumos, Petru Rareș, 2 camere etaj intermediar. Renovat mobilat si utilat.

Centrale termice si calorifete de forta. Tamplarie exterioara PVC cu geam termopan + raluori. Uși interioare de lemn. Parchet de 8 mm. Bucatarie si baie noue. Hol cu dulzari. Posibilitati complete spre SUD!

Regie, oragat si taxa de ince-BERO. Se poate vinde si neutilat.

Pretul = 29650 EURO ! Negociabil.

Accept si plata in 2 rate prin credit.

Sau schimb cu locuinta in Romania.

BONUS + Incepere 10mp la intrarea in scara.

Fotografiile sunt simbolice !



Str. Petru Rares nr. 24

<https://lajumate.ro/apartament-2-camere-etaj-int-renovat-mobilat-utilat-central-5616668.html>

COMPARABILA 2

The image displays two screenshots of the Lajumate.ro website. The top screenshot shows the main listing page for an apartment. The bottom screenshot shows a detailed view of the same listing, including a table of specifications and a sidebar with filters.

Top Screenshot: Main Listing Page

Header: Lajumate.ro

Search bar: Caută...

Location: Toată România

Filters: Toate subgenurile

Advertisement: ARATĂ-NE VIZIUNEA TA DESPRE UN "Tricou de designer" (Show us your vision of a "Designer t-shirt")

Advertisement: EPSON IQads

Advertisement: ÎNSCRIE PROPUNEREA TA PÂNĂ PE 15 MARTIE

Apartment details:

- Apartmente de vânzare din:
- Județul Iași
- Târgu Frumos
- Apartment 53 mp 2 camere central**
- 30.000 EUR

Bottom Screenshot: Detailed Listing Page

Header: Lajumate.ro

Search bar: Caută...

Filters: Toate subgenurile

Advertisement: ÎNSCRIE PROPUNEREA TA PÂNĂ PE 15 MARTIE

Apartment details:

- Apartmente de vânzare din:
- Județul Iași
- Târgu Frumos
- Apartment 53 mp 2 camere central**
- 30.000 EUR

Table of specifications:

Zone	Central	Număr camere	2
Suprafața utilă (m²)	53	În construcție	1900
Eraj	#	Compartimentat	Decomandat
Tip imobil	Bloc	Serie prepagată	Band

Se vinde la licitație apartament TIRU PRIMOS, str. Stefan cel Mare si Sfint, bl. C3, sc. 6, parter, ap. 4, jud. Iasi

Conținut: 1

Tip imobil: Bloc de apartamente

Publicat prin Baza22.ro, vezi anunțul complet aici.

Call to action: 07243338

Form: TRIMITE MESAJ

<https://lajumate.ro/apartament-53mp-2-camere-central-5526847.html>

COMPARABILA 3

lajumate.ro

Apartment 2 camere esplanada ultracentral Et 2 Targu Frumos

Targu Frumos, Iasi

30.000 EUR

1/2

Apartment 2 camere esplanada ultracentral Et 2 Targu Frumos

30.000 EUR

Descriere:

Vand apartament 2 camere decomandat 56 mp in ora Targu Frumos etaj 2 din 3 ultracentral decomandat vedere extraordinara la par si esplanada, parcul termopan centralizat, usa metalica, interfon, scara curata, fara defecte etc, pe acoperis si gresit.

Trasaturi:

Trasaturi: in echipa KFC, cu sala fara experienta! Trimite acum CV-ul la JOB@KFC.RO!

Zone: Ultracentral, Faza: camere, 2

Suprafata utila (m²): 56, An finalizare constructie: 1985

Etaj: 2, Dotari/amenajari: Decomandat

AGORA

Cautati Frequent:

- Apartment 4 camere
- Casa
- Teren
- Apartment 2 camere
- Casa de vacanta

07xx xxx xxx

TRIMITE MESAJ

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

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