

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI



HOTĂRÂREA NR. 121 DIN 26.09.2018

privind însușirea raportului de evaluare și a valorii evaluate pentru suprafața de 708,00 mp teren, aparținând domeniului public, situat în strada Petru Rares nr. 130A, Orașul Târgu Frumos, și înscrierea în evidențele contabile

Consiliul Local al Orașului Târgu Frumos,

Având în vedere:

- expunerea de motive cu privire la însușirea raportului de evaluare privind determinarea valorii terenului și înscrierea în evidențele contabile ale Orașului Târgu Frumos a valorii suprafeței de 708,00 mp teren, situat în strada Petru Rares nr. 130A, Orașul Târgu Frumos, în vederea gestionării corecte a bunurilor care fac parte din patrimoniul Orașului Târgu Frumos, înregistrată cu nr. 43354/20.09.2018;
- proiectul de hotărâre nr. 43355/20.09.2018;
- raportul Compartimentului Administrarea Patrimoniului, înregistrat cu nr. 43356/20.09.2018 privind însușirea raportului de evaluare și a valorii evaluate pentru suprafața de 708,00 mp teren, situat în strada Petru Rareș nr. 130A, Orașul Târgu Frumos, și înscrierea în evidențele contabile;
- raportul de evaluare nr. 41047/08.08.2018;
- prevederile art. 3 alin. 4, ale art. 10 alin. 2, ale art. 22 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- prevederile H.G. nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;
- prevederile H.G. nr. 1031/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice privind înregistrarea în contabilitate a bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ teritoriale;
- prevederile art. 4 din Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea fondului funciar nr. 18 din 19 februarie 1991, respectiv prevederile art. 4, ale art. 6, ale art. 33 din lege;
- prevederile H.G. nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune a bunurilor proprietate publică;

- avizul favorabil al Comisiei economice, financiare și de disciplină din cadrul Consiliului local al orașului Tg Frumos înregistrat la secretariatul primăriei orașului Târgu Frumos cu nr. 43743/26.09.2018;

- avizul favorabil al Comisiei juridice, de învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, cultură, culte, tineret și sport din cadrul Consiliului local al orașului Tg Frumos nr. 43722/26.09.2018;

- avizul favorabil al Comisiei de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism și agricultură din cadrul Consiliului local al orașului Tg Frumos înregistrat la secretariatul primăriei orașului Târgu Frumos cu nr. 43711/26.09.2018;

- Hotărârea Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos nr. 86/26.07.2018 privind însușirea în domeniul public a suprafeței de 708,00 mp teren situat în strada Petru Rareș nr. 130A, Orașul Târgu Frumos;

- dispozițiile art. 36 alin. 2 lit. c) și alin. 5 lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001;

În temeiul art. 39 alin. 1, al art. 45 alin. 3 și al art. 115 alin. 1 lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare înregistrat cu nr. 41047/08.08.2018, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 0572 – SC EVALIASI SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezenta, pentru suprafața de 708,00 mp, situat în strada Petru Rareș, nr. 130A.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește Primarul prin aparatul de specialitate.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Iași;
 - Primarului orașului Târgu Frumos;
 - Celor vizați în actul administrativ,
- și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul și/sau pe site-ul instituției.

Președinte de ședință,
Consilier local,
ARVINTE DANIEL COSTIN

Avizează pentru legalitate,
Secretar,
Spulber Felicia – Elena

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința publică ordinară de astăzi, 26.09.2018, cu un număr de 17 voturi „pentru”, 0 „abțineri” și 0 voturi „împotriva” exprimate de un număr de 17 consilieri locali prezenți la ședință din cei 17 consilieri locali în funcție.

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI
SECRETARIAT
INTRARE / IEȘIRE NR. 41047
Zila 08 Luna 08 Anul 2018

RAPORT DE EVALUARE

AL TERENULUI SITUAT IN ORAS TARGU FRUMOS,
STR. PETRU RARES NR. 130A,
JUD. IASI

PROPRIETAR: ORASUL TARGU FRUMOS

BENEFICIAR: ORASUL TARGU FRUMOS

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



IASI, AUGUST 2018

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii juste a terenului situat in oras Targu Frumos, str. Petru Rares nr. 130A, jud. Iasi, proprietatea orasului Targu Frumos.

Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca scop **estimarea valorii juste** a proprietatilor imobiliare in vederea inregistrarii in evidenta contabila si in patrimoniul. Evaluarea a fost solicitata de catre Orasul Targu Frumos, conform notei de comanda nr. 40763/02.08.2018 si referatul de necesitate nr. 40707/01.08.2018.

Tipul proprietatii

Proprietatea imobiliara ce constituie subiectul prezentului raport de evaluare este terenul situat in orasul Targu Frumos, str. Petru Rares nr. 130A, jud. Iasi.

Data evaluarii

Data evaluarii este 06.08.2018.

Cursul BNR la data de 06.08.2018 este 1 Euro = 4,6250 Lei.

Definitia valorii de piata

Valoarea justa este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti.

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare subiect este teren.

OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare situate in oras Targu Frumos, str. Petru Rares nr. 130A, jud. Iasi, este de:

Vp = 39.294 LEI

echivalent a

Vp = 8.496 EURO

ing. George NEACSU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 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 nr. 130A, jud. Iași, având identificatori cadastrali: T-102, P-2716/98, în suprafață de 708,00 mp

1.4. SCOPUL ȘI DATA EVALUARII

Evaluarea este necesară pentru **estimarea valorii juste** a proprietății imobiliare în vederea înregistrării în evidența contabilă și în patrimoniul. Evaluarea a fost solicitată

de catre Orasul Targu Frumos, conform notei de comanda nr. 40763/02.08.2018 si referatul de necesitate nr. 40707/01.08.2018.

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 03.08.2018 – 07.08.2018, raportul fiind redactat in forma finala la data de 07.08.2018. Inspectia a fost efectuata in data de 06.08.2018 in prezenta dnei Musteata Maricica.

Data evaluarii: 06.08.2018.

Cursul BNR la data de 06.08.2018 este 1 euro = 4,6250 lei.

1.5. TIPUL DE VALOARE

In lucrarea de fata a fost exprimata valoarea de piata.

In lucrarea de fata a fost exprimata valoarea justa.

Valoarea justa - conform Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2018 - este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti..

La estimarea valorii juste 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;
- Inspectia proprietatii in scopul evaluarii, 2009;
- Buletine informative si metodologii de evaluare publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Hotararea nr. 86/26.07.2018 a Consiliului Local al Orasului Targu Frumos;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Agentii imobiliare;
- Internet – site-uri specializate, anunturi particaliari;
- 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. 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. Petru Rares nr. 130A, jud. Iasi, este proprietatea Orasului Targu Frumos, conform urmatoarelor acte:

- Hotararea nr. 86/26.07.2018 a Consiliului Local al Orasului Targu Frumos;

Dreptul de proprietate al Orasului Targu Frumos asupra imobilului situat in Targu Frumos, str. Petru Rares nr. 130A, jud. Iasi nu este inregistrat in Cartea funciara.

2.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in zona periferica a Orasului Targu Frumos, pe str. Petru Rares.

Zona este una rezidentiala, constructii P, cu aspect civilizatat, curata.

Zona are ca utilitati: energie electrica.

In zona se afla :

- Rezervor apa.

2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI DE EVALUAT

Proprietate imobiliara (teren) situata in Targu Frumos, pe str. Petru Rares nr. 130A:

- identificatori cadastrali: T-102, P-2716/98
- suprafata totala de 708,00 mp
- din punct de vedere topografic terenul este plat, forma fiind una regulata
- deschiderea la strada este de 15,09 metri si 15,36 metri, strazi pietruite
- utilitati: energie electrica.
- terenul nu este inregistrat in cartea funciara.

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 terenurilor din Orasul 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 12 euro/mp – 25 euro/mp 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. Conditiiile 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. Conditiiile 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 utilizarile 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 aceeaasi 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 aceeaasi 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;
- utilitati si instalatii;

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 terenului situat in orasul Targu Frumos, str. Petru Rares nr. 130A, jud. Iasi, 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:

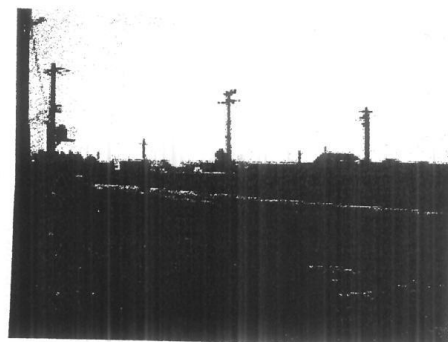
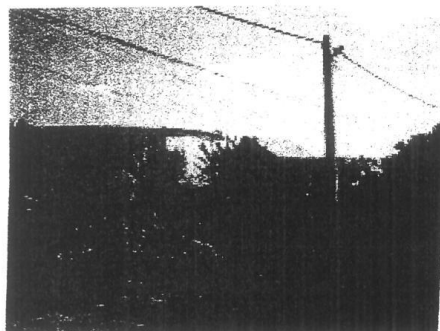
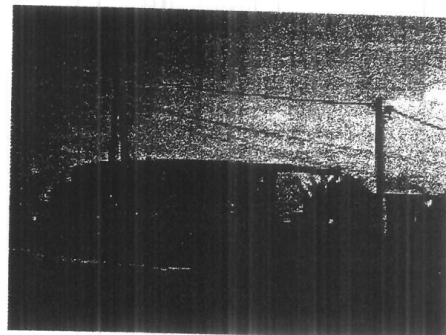
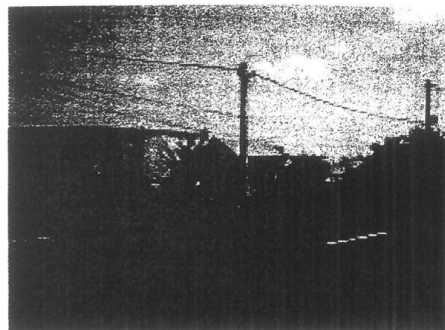
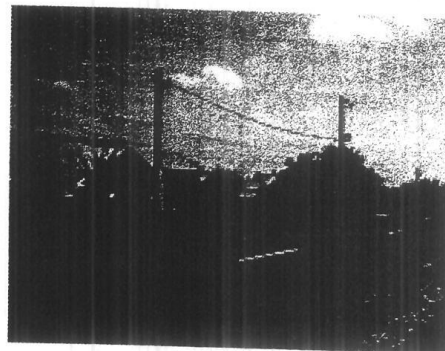
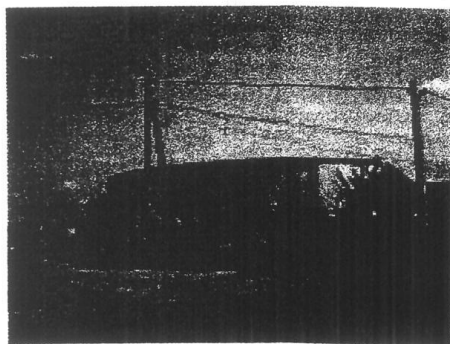
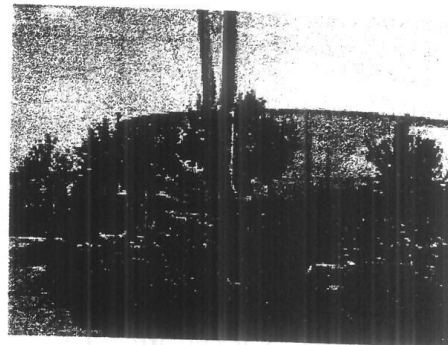
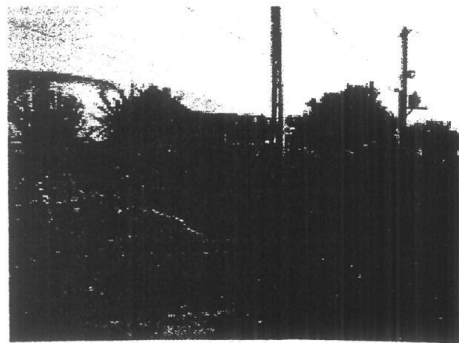
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea estimata este valabila in conditii economice, sociale, politice, fiscale si juridice existente la data evaluarii;
- valoarea este o predictie;
- valoarea poate 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 situate in oras Targu Frumos, str. Petru Rares nr. 130A, jud. Iasi, este de:

V_p = 39.294 LEI
echivalent a
V_p = 8.496 EURO

ing. George NEACSU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 14535





DETERMINAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI

Elemente de comparatie	Teren de evaluat	Teren comparabila 1	Teren comparabila 2	Teren comparabila 3
Suprafata teren, mp	708	10,000	2,000	1,400
Pret oferta/vanzare (euro/mp)		12.0	15.0	25.0
Tipul tranzactiei		ofertă	ofertă	ofertă
Valoare corectie %		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-0.6	-0.8	-1.3
Pret corectat		11.4	14.3	23.8
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		11.4	14.3	23.8
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		11.4	14.3	23.8
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		11.4	14.3	23.8
Condiții piața (data)		iunie 2018	iulie 2018	iunie 2018
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		11.4	14.3	23.8
Localizare	Targu Frumos, str. Petru Rares nr. 130A	Targu Frumos, str. Cucuteni	Targu Frumos, str. Petru Rares	Targu Frumos, str. Petru Rares, in spatele salii de sport
Valoarea corecției (%)		-10%	-15%	-25%

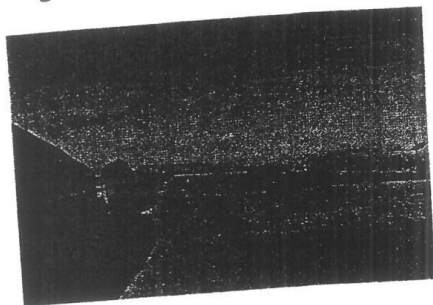
Valoarea corecției (euro/mp)		-1.1	-2.1	-5.9
Pret corectat		10.3	12.1	17.8
Suprafata teren (mp)	708	10,000	2,000	1,400
Valoarea corecției (%)		25%	5%	5%
Valoarea corecției (euro/mp)		2.6	0.6	0.9
Pret corectat		12.8	12.7	18.7
Echiparea tehnico-edilitara	E	E, A, C, GM	E, A, GM	E, A, C, GM
Valoarea corecției (%)		-6%	-4%	-6%
Valoarea corecției (euro/mp)		-0.8	-0.5	-1.1
Pret corectat		12.1	12.2	17.6
Acces la proprietate	drum piatra	drum asfalt	drum piatra	drum asfalt
Valoarea corecției (%)		-2%	0%	-2%
Valoarea corecției (euro/mp)		-0.2	0.0	-0.4
Pret corectat		11.8	12.2	17.2
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		11.8	12.2	17.2
Total corecție brută (euro)		5.3	4.0	9.6
Total corecție brută (%)		44%	27%	38%
Total corecție neta (euro)		-0.2	-2.8	-7.8
Total corecție neta (%)		-2%	-19%	-31%
Comparabila 2 are cea mai mică corecție brută				
Curs euro/leu 06.08.2018	4.6250			
Valoare estimată (euro/mp)	12.0			
Valoare estimată (lei/mp)	56			
Valoare teren (euro)	8,496			
Valoare teren (lei)	39,294			

COMPARABILA 1



Teren intravilan TG Frumos

Targu Frumos, judet Iasi Adaugat La 17:12, 5 iunie 2018, Numar anunt: 159581285

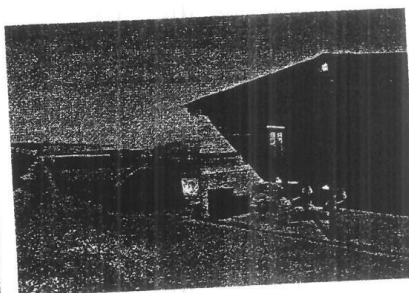
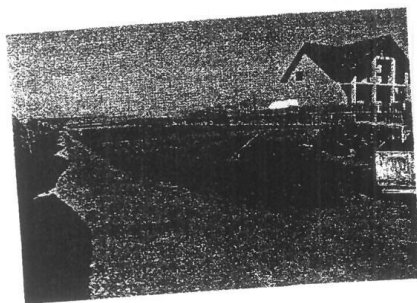


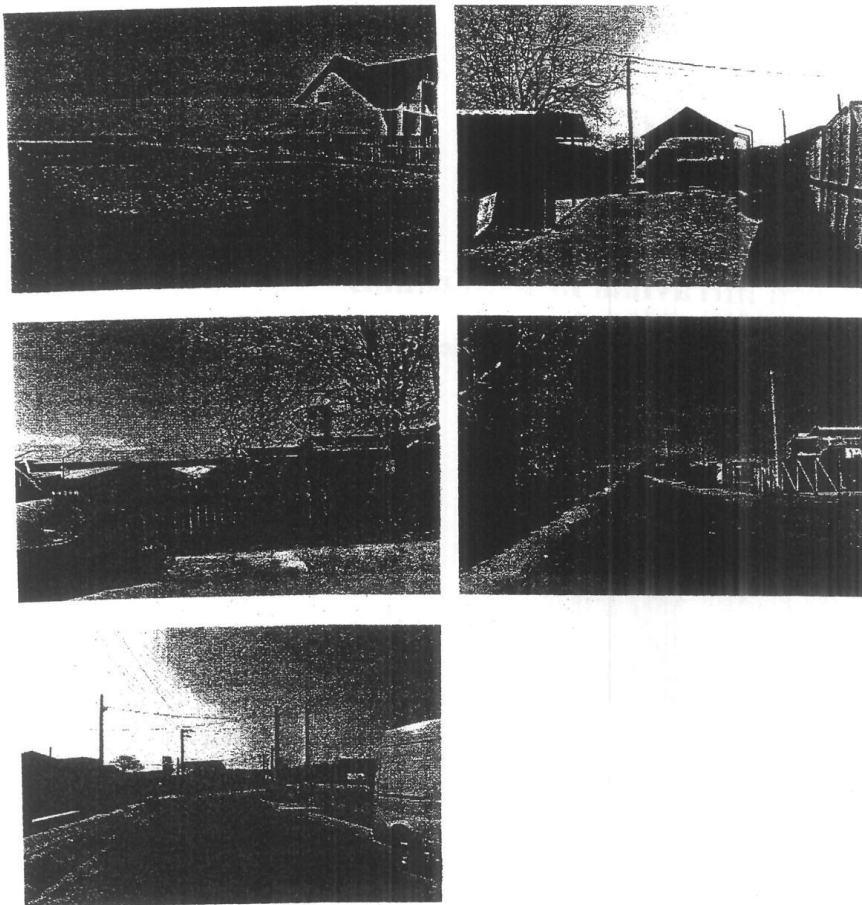
Teren intravilan Tg Frumos, str Cucuteni, 10 000 metri patrati, deschidere 24 m, lungime 470 m, utilitati:apa, curent, gaz, canalizare
12€/metru patrat

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	10 000 m ²
Pret	12 € (Negociabil)

Contact data

- Persoana de contact: Costel
- Telefon:0745 279 431
- Locul de intalnire: Targu Frumos, judet Iasi





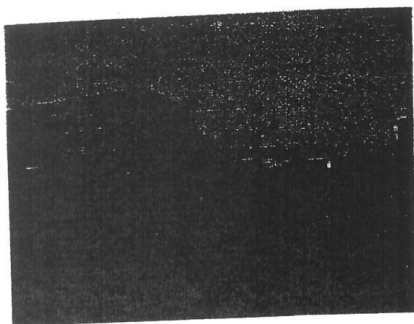
<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-tg-frumos-IDaNAH.html#7fe397d362>

COMPARABILA 2



Vand teren intravilan in Tg. Frumos

Targu Frumos, judet Iasi Adaugat La 17:03, 17 iulie 2018, Numar anunt: 108056248

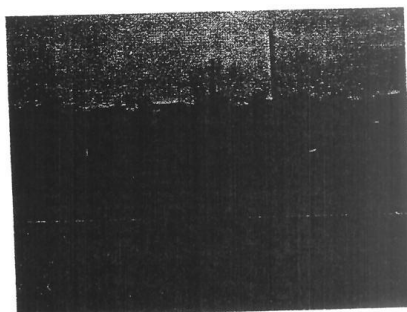
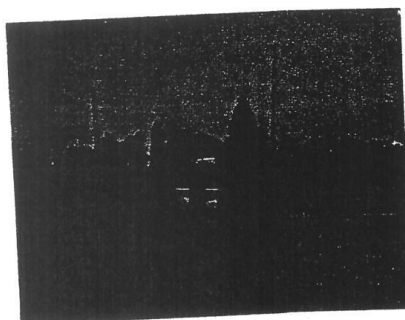


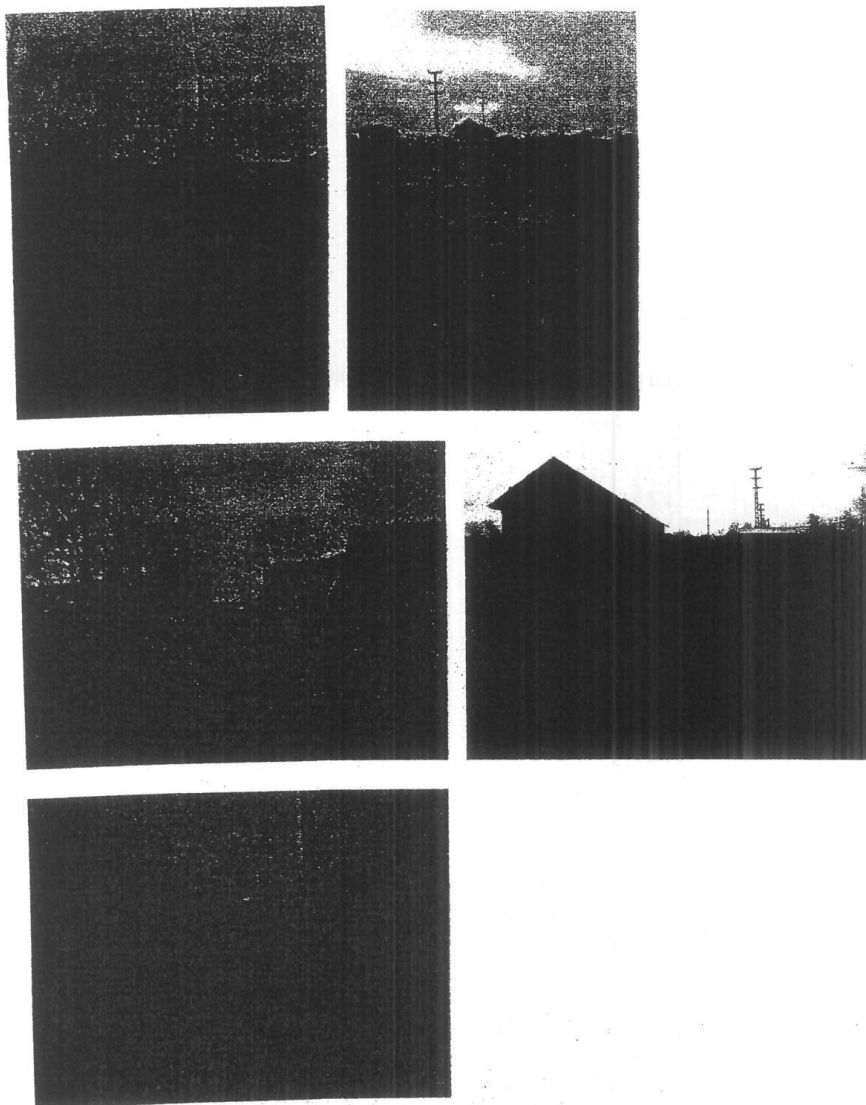
Vând teren intravilan parcelat în parcele de 1000 mp si 500 mp(toate utilitățile :electricitate, gaz,apă), viitor cartier de vile, zonă liniștită pe strada Petru Rareș.Proprietar cu acte în regulă.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	2 000 m ²
Pret	15 € (Negociabil)

Contact data

- Persoana de contact: **Elena**
- Telefon:**0734 683 145**
- Locul de intalnire: **Targu Frumos, judet Iasi**





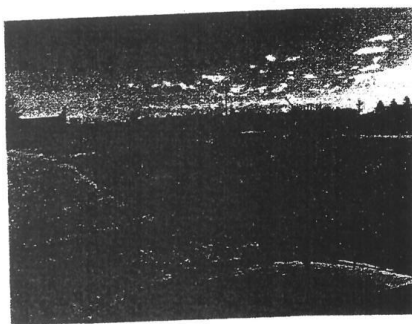
<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-tg-frumos-ID7joml.html#7fe397d362>

COMPARABILA 3



Teren intravilan

Targu Frumos, judet Iasi Adaugat La 07:35, 9 iunie 2018, Numar anunt: 142154639

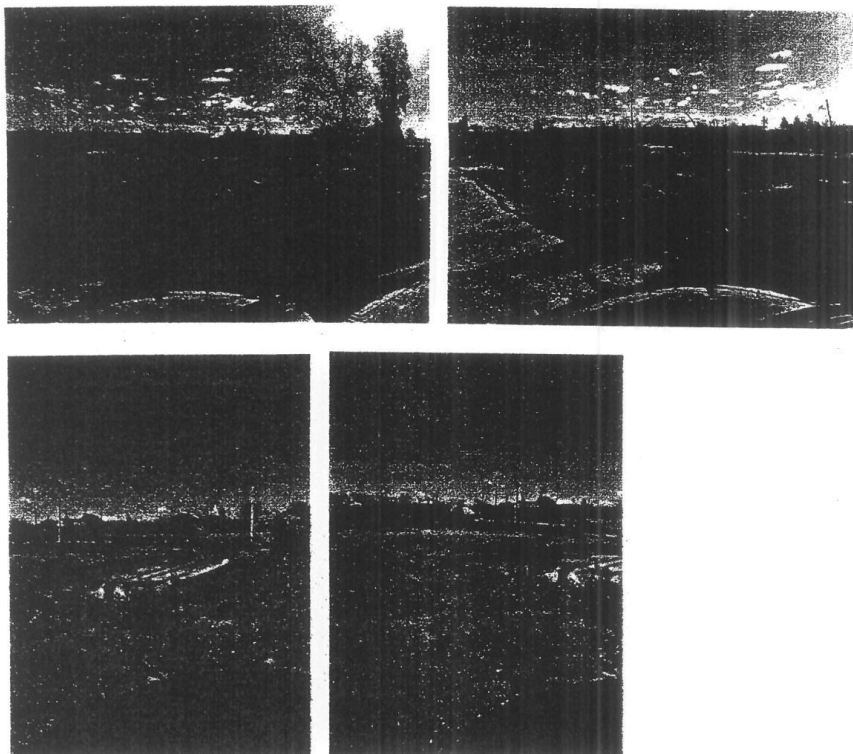


Vând teren intravilan 1400mp
In spatele Săli de sport
Acces asfaltat
Utilitati la poartă
Acces pe 2 părți
Zonă liniștită
Teren nivelat, pregătit pentru construcții
Intabulare făcută
Acte in regulă
25 euro mp. Se poate împărți și in câte doua parcele de 700 mp. Tel 0786793602

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 400 m ²
Pret	25 €

Contact data

- Persoana de contact: **Tiberiu**
- Telefon: **0786 793 602**
- Locul de intalnire: **Targu Frumos, judet Iasi**



<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID9CsUL.html#7fe397d362>