

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI



HOTĂRÂREA NR. 153 DIN 19.12.2018

**privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare
și aprobarea vânzării terenului în suprafață de 939 mp, situat în strada Grigore
Trancu Iași nr. 5, înscris în C.F. nr. 62710, nr. cadastral - 1204, oraș Târgu Frumos,
jud. Iași**

Consiliul local al orașului Târgu Frumos, județul Iași,

Având în vedere prevederile art. 13 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 10 alin. 2 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acestora, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 123 alin. 1 și alin. 3 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al orașului Târgu Frumos nr. 133/25.10.2018;

Având în vedere prevederile art. 36 alin. 2 lit. c), alin. 5 lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere solicitarea nr. 30440/22.02.2018;

Având în vedere raportul de evaluare înregistrat sub nr. 46925/23.11.2018 întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 0572 – EVALIASI SRL;

Având în vedere expunerea de motive nr. 47842/11.12.2018;

Având în vedere proiectul de hotărâre nr. 47843/11.12.2018;

Având în vedere Raportul compartimentului de resort întocmit de Compartimentul Administrarea Patrimoniului înregistrat sub nr. 47844 din 11.12.2018;

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei economice, financiare și de disciplină din cadrul Consiliului local al orașului Târgu Frumos înregistrat sub nr. 48475/19.12.2018;

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei juridice, de învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, culturală, culte, tineret și sport din cadrul Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos înregistrat sub nr. 48419 din 19.12.2018;

În temeiul art. 45 alin. 3 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 46925/23.11.2018, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 0572 – EVALIASI SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezenta.

(2) Se stabilește prețul de vânzare a terenului în suprafață de 939 mp, situat în strada Grigore Trancu Iași nr. 5, înscris în C.F. nr. 62710, nr. cadastral - 1204, oraș Târgu Frumos, jud. Iași, la suma de 80.328,00 lei.

Art. 2. Se aprobă vânzarea terenului proprietate privată în suprafață de 939,00 mp, înscris în C.F. nr. 62710, nr. cadastral - 1204, situat în Târgu Frumos, strada Grigore Trancu Iași nr. 5, cu drept de preemțiune conform art. 123 alin. 3 și 4 din Legea nr. 215/2001, în favoarea proprietarului construcției existente, edificată conform Autorizației de Construire nr. 128/28.12.2009.

Art. 3. Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 939,00 mp, situat în Târgu Frumos, strada Grigore Trancu Iași nr. 5, jud. Iași, înscris în C.F. nr. 62710, nr. cadastral - 1204, cu plata în rate și avans 15% din prețul total al terenului.

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 va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul instituției și/sau prin publicare pe site-ul instituției și/sau presă.

Președinte de ședință,
Consilier local,
DROBOTĂ TUDOREL – MIHĂIȚĂ

Avizează pentru legalitate,
Secretar,
Spulber Felicia – Elena

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința publică ordinară de astăzi, 19.12.2018, 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 IASI
SECRETARIAT
INTRARE / IEȘIRE NR. 46925
Ziua 23 Luna 11 An 2018

RAPORT DE EVALUARE

AL TERENULUI SITUAT IN ORAS TARGU FRUMOS,
STR. GRIGORE TRANCU NR. 5,
JUD. IASI

PROPRIETAR: ORASUL TARGU FRUMOS

BENEFICIAR: ORASUL TARGU FRUMOS



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



IASI, NOIEMBRIE 2018

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de piata a terenului situat in oras Targu Frumos, str. Grigore Trancu nr. 5, jud. Iasi, proprietatea orasului Targu Frumos.

Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca scop **estimarea valorii de piata** a proprietatii imobiliare. Evaluarea a fost solicitata de catre orasul Targu Frumos, conform notei de comanda nr. 46381/13.11.2018.

Tipul proprietatii

Proprietatea imobiliara ce constituie subiectul prezentului raport de evaluare este terenul situat in orasul Targu Frumos, str. Grigore Trancu nr. 53, jud. Iasi.

Data evaluarii

Data evaluarii este 20.11.2018.

Cursul BNR la data de 20.11.2018 este 1 Euro = 4,6650 Lei.

Definitia valorii 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.

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare subiect este teren construibil.

OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare situate in oras Targu Frumos, str. Grigore Trancu nr. 5, jud. Iasi, este de:

Vp = 80.328 LEI

echivalent a

Vp = 17.219 EURO

ing. George NEACSU
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 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. Grigore Trancu nr. 5, jud. Iași, înscrisă în Cartea Funciara nr. 62710, nr. cadastral 1204, având suprafața de 939,00 mp.

1.4. SCOPUL ȘI DATA EVALUĂRII

Evaluarea este necesară pentru **estimarea valorii de piață** a proprietății imobiliare. Aceasta a fost solicitată de către orașul Târgu Frumos prin nota de comandă nr. 46381/13.11.2018.

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 15.11.2018 – 20.11.2018, raportul fiind redactat in forma finala la data de 20.11.2018. Insectia a fost efectuata in data de 15.11.2018 in prezenta dnei Musteata Maricica.

Data evaluarii: 20.11.2018.

Cursul BNR la data de 20.11.2018 este 1 euro = 4,6650 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 2017 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;
- Agentii imobiliare;
- Internet – site-uri specializate, anunturi particaliari;
- Extrasul de carte funciara nr. 16479/06.09.2018 al Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Iasi – B.C.P.I. Pascani;
- Hotararea nr. 133/25.10.2018 a Consiliului Local al Orasului Targu Frumos;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- 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;
- 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 (teren) situata in orasul Targu Frumos, str. Grigore Trancu nr. 5, jud. Iasi, este proprietatea orasului Targu Frumos conform extrasului de carte funciara nr. 16479/06.08.2018 al Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Iasi – B.C.P.I. Pascani.

2.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in zona periferica a Orasului Targu Frumos, str. Grigore Trancu nr. 5, jud. Iasi.

Zona este rezidentiala, in dezvoltare, constructii P, P+E, P+M.

2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI DE EVALUAT

Terenul supus evaluarii este situat in orasul Targu Frumos, str. Constantin Grigore Trancu nr. 5, jud. Iasi, inscris in Cartea Funciara nr. 62710, nr. cadastral 1204, in suprafata de 939,00 mp.

- Teritoriu: intravilan
- Terenul este plat
- Deschiderea la strada Grigore Trancu de 9,79 m, drum piatra
- Forma neregulata
- Pe teren exista constructii
- Utilitati imobil: energie electrica, apa, canalizare, gaz metan.

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 aceeasi 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. Grigore Trancu nr. 5, 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:

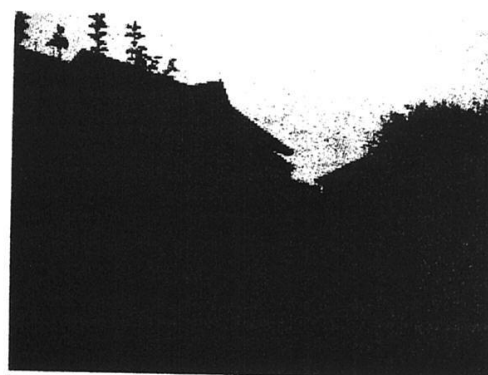
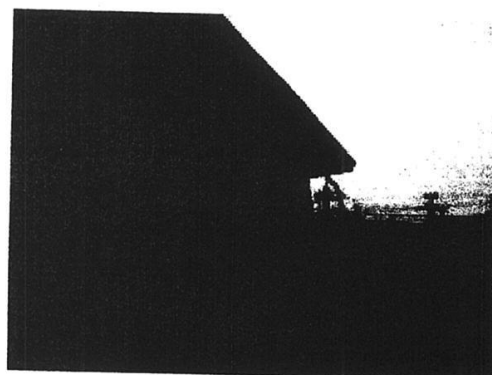
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea estimata este valabila in conditii economice, sociale, politice, fiscale si juridice existente la data evaluarii;
- valoarea este o predictie;
- valoarea poate 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. Grigore Trancu nr. 5, jud. Iasi, este de:

Vp = 80.328 LEI
echivalent a
Vp = 17.219 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	939	629	2,000	1,400
Pret oferta/vanzare (euro/mp)		19.0	15.0	25.0
Tipul tranzactiei		ofertă	ofertă	ofertă
Valoare corectie %		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-1.0	-0.8	-1.3
Pret corectat		18.1	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		18.1	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		18.1	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		18.1	14.3	23.8
Condiții piața (data)		noiembrie 2018	iulie 2018	iunie 2018
Valoarea corecției (%)		0%	-2%	-2%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.0	-0.3	-0.5
Pret corectat		18.1	14.0	23.3
Localizare	Targu Frumos, str. Grigore Trancu nr. 5	Targu Frumos, C.F. 61182 nr. cad. 61182	Targu Frumos, str. Petru Rares	Targu Frumos, str. Petru Rares, in spatele salii de sport
Valoarea corecției (%)		5%	10%	-20%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.9	1.4	-4.7

Pret corectat		19.0	15.4	18.6
Suprafata teren (mp)	939	629	2,000	1,400
Valoarea corectiei (%)		-3%	10%	5%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-0.6	1.5	0.9
Pret corectat		18.4	16.9	19.6
Echiparea tehnico-edilitara	E, A, C, GM	in zona	E, A, GM	E, A, C, GM
Valoarea corectiei (%)		5%	2%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.9	0.3	0.0
Pret corectat		19.3	17.2	19.6
Acces la proprietate	drum piatra	drum piatra	drum piatra	drum asfalt
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-2%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	-0.4
Pret corectat		19.3	17.2	19.2
Forma	neregulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-1.0	-0.9	-1.0
Pret corectat		18.3	16.4	18.2
Total corecție brută (euro)		4.3	5.2	8.7
Total corecție brută (%)		23%	34%	35%
Total corecție neta (euro)		-0.7	1.4	-6.8
Total corecție neta (%)		-3%	9%	-27%
Comparabila 1 are cea mai mică corecție brută				
Curs euro/lei 20.11.2018	4.6650			
Valoare estimată (euro/mp)	18.3			
Valoare estimată (lei/mp)	86			
Valoare teren (euro)	17,219			
Valoare teren (lei)	80,328			

04. Teren casa Targu Frumos • OLX • X

https://www.olx.ro/oferta/teren-casa-IDb1e5L.html#71e397d362

12 000 €

Descoperă cele mai curajoase oferte Vodafone

Trimite mesaj

0740 607 842

Targu Frumos, Judet Iasi
Vezi pe harta

Stefan
Pe site din Ian 2015

Anunțurile utilizatorului

Hai în aplicație

04. Teren casa Targu Frumos • OLX • X

https://www.olx.ro/oferta/teren-casa-IDb1e5L.html#71e397d362

Paposteaza

PRO-CINEMA

Nasul III

Duminică, 23 noiembrie 2013

Teren casa

Targu Frumos, Judet Iasi • Adăugat de pe telefon La 16:17, 6 noiembrie 2018.
Numar anunt: 173303253

Amplasament Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

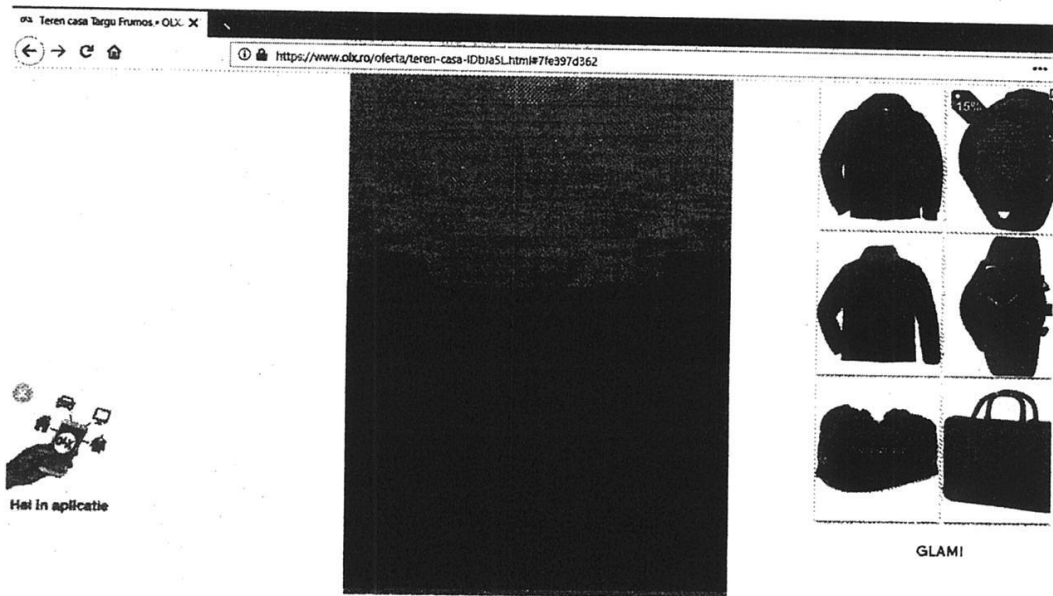
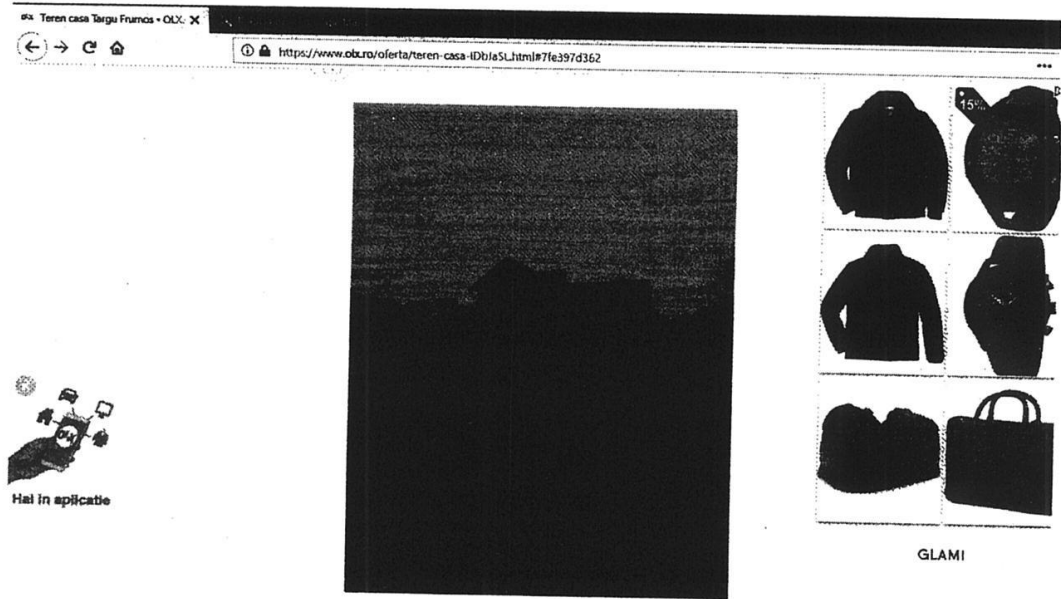
Suprafata utila 629 m²

Vodafone: Descoperă cele mai curajoase oferte Vodafone

Parcelă loc de casa în vecinătatea stadionului Tg Frumos, într-un cartier relativ nou în plină dezvoltare cu vecini amabili și tineri într-o zonă în linie dreaptă a orașului Tg Frumos. Terenul este drept și ideal pt construcție, cu suprafața de 629 mp, intabulat, proprietate privată. Terenul beneficiază de gard cu poarta mică acces, utilități în imediată apropiere (30 m), urmând ca în viitorul apropiat acestea să fie puse spre extindere de către Primăria Tg Frumos, ele fiind deja la stadiul de proiect.

Anunt adăugat prin aplicația gratuită OLX.ro, disponibilă pentru Android, iOS

Hai în aplicație



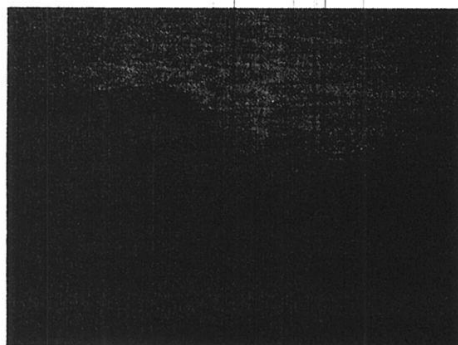
<https://www.olx.ro/oferta/teren-casa-IDbJa5L.html#7fe397d362>

COMPARABILA 2



Vand teren intravilan in Tg. Frumos

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

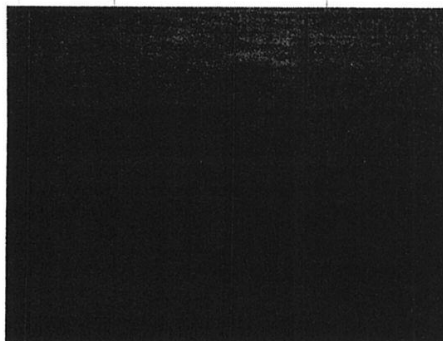


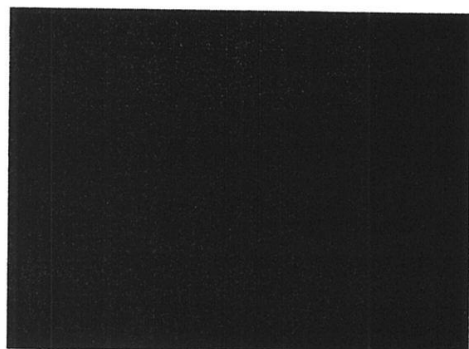
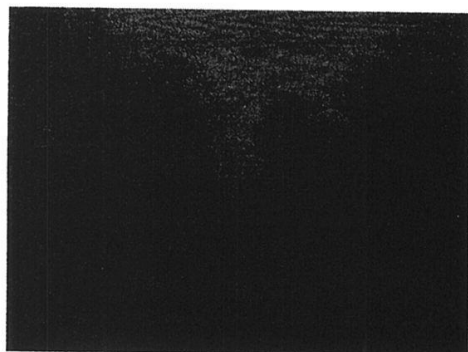
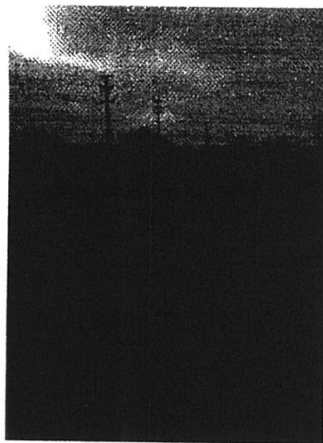
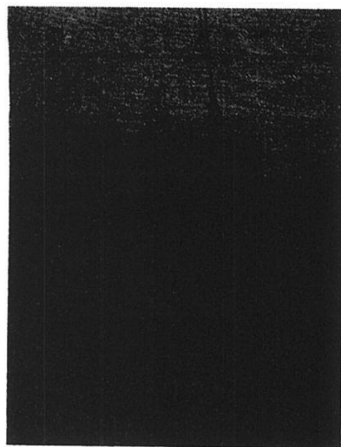
Vând teren intravilan parcelat în parcele de 1000 mp si 500 mp(toate utilitățile :electricitate, gaz,apă), viitor cartier de vile, zonă liniștită pe strada Petru Rareș.Proprietar cu acte în regulă.

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>