

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI



HOTĂRÂREA NR. 154 DIN 19.12.2018

**privind aprobarea constituirii dreptului de suprafață asupra imobilului teren situat în
Orașul Târgu Frumos, str. Adâncata nr. 24, jud. Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 62398 a
Orașului Târgu Frumos**

Consiliul Local al orașului Târgu Frumos, județul Iași,

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos nr. 18/28.07.2016 pentru aprobarea Regulamentului privind închirierea sau constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unor terenuri din domeniul privat al orașului Târgu Frumos;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Având în vedere prevederile art. 30 din H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului local de urbanism;

Având în vedere prevederile Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;

Având în vedere prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;

Având în vedere prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil;

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 235/11.12.2018;

Având în vedere Adeverința nr. 46877/22.11.2018;

Având în vedere solicitarea nr. 46912 din data de 23.11.2018;

Având în vedere raportul de evaluare nr. 29283/06.02.2018 întocmit de expert evaluator EVALIASI SRL, membru corporativ ANEVAR nr. 0572;

Având în vedere studiul de oportunitate întocmit de Compartimentul Administrarea Patrimoniului, înregistrat sub nr. 47973/13.12.2018;

Având în vedere expunerea de motive înregistrată sub nr. 47974/13.12.2018;

Având în vedere proiectul de hotărâre nr. 47975/13.12.2018;

Având în vedere Raportul compartimentului de resort înregistrat sub nr. 47976/13.12.2018;

Având în vedere Avizul favorabil emis de Comisia juridică, de învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, culturală, culte, tineret și sport din cadrul Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos, înregistrat sub nr. 48420/19.12.2018;

Având în vedere Avizul favorabil emis de Comisia de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism și agricultură din cadrul Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos, înregistrat sub nr. 48489/19.12.2018;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă studiul de oportunitate privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra imobilului teren situat în Târgu Frumos, str. Adâncata nr. 24, jud. Iași, având suprafața de 500,00 mp, împrejmuit, înscris în Cartea Funciară a Orașului Târgu Frumos nr. 62398, având număr cadastral 62398, aflat în proprietatea Orașului Târgu Frumos, domeniul privat.

Art. 2. Se aprobă Raportul de evaluare al terenului situat în Oraș Târgu Frumos, str. Adâncata nr. 24, jud. Iași, întocmit în februarie 2018 de către expert evaluator EVALIASI SRL, membru corporativ ANEVAR nr. 0572, înregistrat la secretariatul primăriei Orașului Târgu Frumos sub nr. 29283/06.02.2018, privind estimarea valorii dreptului de suprafață asupra terenului evaluat.

Art. 3. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra imobilului teren situat în Târgu Frumos, str. Adâncata nr. 24, jud. Iași, având suprafața de 500,00 mp, împrejmuit, înscris în Cartea Funciară a Orașului Târgu Frumos nr. 62398, având număr cadastral 62398, aflat în proprietatea Orașului Târgu Frumos, domeniul privat, în favoarea proprietarului construcției edificate pe teren.

Art. 4. Dreptul de suprafață se constituie pe o perioadă de 25 de ani, cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii.

Art. 5. Contravaloarea dreptului de suprafață constituit în baza prezentei hotărâri se va stabili conform Raportului de evaluare nr. 29283/06.02.2018 menționat la art. 2 de mai sus.

Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește Primarul orașului Târgu Frumos, prin aparatul de specialitate.

Art. 7. Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Iași;
 - Primarului orașului Târgu Frumos;
 - Compartimentelor interesate din cadrul primăriei Orașului Târgu Frumos
 - Celor vizați în actul administrativ
- și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la avizierul instituției și/sau pe pagina de internet și/sau în 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.

Nr. inreg. 47973 / 13.12.2018

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea constituirii dreptului de suprafață asupra imobilului teren situat în Orașul Târgu Frumos, str. Adâncata nr. 24, jud. Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 62398 a Orașului Târgu Frumos

Cap. I. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CE URMEAZĂ SĂ SE CONSTITUIE DREPTUL DE SUPRAFAȚĂ CU TITLUL ONEROS,

1.1. Terenul care urmează a fi supus spre aprobare privind constituirea dreptului de suprafață cu titlul oneros, conform HCL nr. 18/28.07.2016, pentru suprafața de 500 mp teren înscris în Cartea Funciară nr. 62398, nr. Cadastral – 62398, situat în strada Adâncata, nr. 24, oraș Târgu Frumos, jud. Iași, conform planului de amplasament, intravilan oraș Tg.-Frumos, conform PUG aprobat prin HCL nr. 90/30.07.2015, face parte din domeniul privat al orașului Tg. Frumos, conform H.C.L. nr. 75/28.04.2016.

1.2. Terenul care face obiectul constituirii dreptului de suprafață cu titlul oneros, aparține domeniului privat al orașului Târgu Frumos, conform H.C.L. nr. 75/28.04.2016.

1.3. Construcția existentă, va corespunde din punct de vedere al destinației cu planul urbanistic general.

Cap. II. MOTIVATIA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPRAFAȚĂ CU TITLUL ONEROS,

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care se impun la constituirea dreptului de suprafață cu titlul oneros, a unor terenuri, sunt următoarele:

- Hotărârea Consiliului Local al orașului Tg.-Frumos, nr. 18/28.07.2016, pentru aprobarea Regulamentului privind închirierea sau constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra unor terenuri din domeniul privat al orașului Târgu Frumos.
- administrarea eficientă a domeniului privat al orașului Târgu Frumos pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Cap. III. DURATA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPRAFAȚĂ CU TITLUL ONEROS,

Imobilul menționat mai sus, este situat în strada Adâncata, nr. 24, oraș Târgu Frumos, jud. Iași, conform planurilor de amplasament,

Durata constituirii dreptului de suprafață cu titlul oneros, a terenului : 25 ani de la data întocmirii contractului de constituirea a dreptului de suprafață cu titlul oneros, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al orașului Tg.-Frumos, nr. 18/28.07.2016, pentru aprobarea

Regulamentului privind închirierea sau constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor terenuri din domeniul privat al oraşului Târgu Frumos.

Prelungirea contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlul oneros, se va face numai prin Hotărârea Consiliului Local .

Cap. IV. ELEMENTE DE PRET

4.1. Titlul oneros se va stabili în quantum, conform Raportului de evaluare înregistrat sub nr. 29283/06.02.2018, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 0572 – SC EVALIASI SRL ;

4.2. Plata pentru titlul oneros se va face anual, poate fi plătită anticipat pentru întregul an – la începutul anului – sau în două rate egale, pînă la datele de 31 martie şi 30 septembrie inclusiv, la casieria copartimentului de Ipoziţie şi Taxe Locale din cadrul Primăriei oraşului Tg.-Frumos sau prin virament.

4.3. Cuantumul privind titlul oneros, se va indexa anual conform ratei inflaţiei .

4.4. Întârzierile la plata Cuantumului privind titlul oneros, se vor sancţiona cu penalităţi de 1% din cuantumul obligaţiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare luna sau fracţiuni de luna, începînd cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi pînă la stingerea sumei/sumelor datorate inclusiv, urmînd ca pentru întarzierile la plata cuantumului privind titlul oneros anuale ce depăşesc 6 luni să se procedeze la retragerea contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlul oneros, fără a fi necesară intervenţia instanţelor judecătoreşti (pact comisoriu expres).

Cap. V. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

Imobilele edificate vor respecta condiţiile impuse prin Regulamentul Local de Urbanism din Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 90/30.07.2015.

Cap. VI. MODALITATEA DE ACORDARE A CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLUL ONEROS,

Procedura de constituire a dreptului de superficie cu titlul oneros, va fi conform art. 7 din Regulamentul privind închirierea sau constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra unor terenuri din domeniul privat al oraşului Târgu Frumos, anexa la HCL nr. 18/28.07.2016.

**Compartimentul
Administrarea Patrimoniului
Insp. superior Musteaţă Maricica**



ORASUL TARGU FRUMOS
JUD. IASI
CUI: 29283
Zona 06. Luna 02... 2018

RAPORT DE EVALUARE

AL TERENULUI SITUAT IN ORAS TARGU FRUMOS,
STR. ADANCATA NR. 24,
JUD. IASI

PROPRIETAR: ORASUL TARGU FRUMOS

BENEFICIAR: ORASUL TARGU FRUMOS



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



IASI, FEBRUARIE 2018

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de piata a terenului situat in oras Targu Frumos, str. Adancata nr. 24, jud. Iasi, proprietatea orasului Targu Frumos.

Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca scop **estimarea valorii de piata** a proprietatii imobiliare in vederea constituirii dreptului de suprafata. Evaluarea a fost solicitata de catre orasul Targu Frumos, conform notei de comanda nr. 29094/02.02.2018.

Tipul proprietatii

Proprietatea imobiliara ce constituie subiectul prezentului raport de evaluare este terenul situat in orasul Targu Frumos, str. Adancata nr. 24, jud. Iasi.

Data evaluarii

Data evaluarii este 05.02.2018.

Cursul BNR la data de 05.02.2018 este 1 Euro = 4,6526 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 constructibil.

OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare situate in oras Targu Frumos, str. Adancata nr. 24, jud. Iasi, este de:

Vp = 30.752 LEI

echivalent a

Vp = 6.610 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 detin cunostintele 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 Targu Frumos, cu sediul în Targu Frumos, str. Cuza Voda nr. 67, județul Iasi.

1.3. OBIECTUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în oraș Targu Frumos, str. Adancata, nr. 24, jud. Iasi, înscrisă în Cartea Funciara nr. 62398, nr. cadastral 62398, având suprafața de 500,00 mp.

1.4. SCOPUL SI DATA EVALUARII

Evaluarea este necesară pentru **estimarea valorii de piață** a proprietății imobiliare. Aceasta a fost solicitată de către orașul Targu Frumos prin nota de comandă nr. 29094/02.02.2018.

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

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

Culegerea informatiilor, prelucrarea acestora, analizele si calculele s-au facut in perioada 02.02.2018 – 06.02.2018, raportul fiind redactat in forma finala la data de 06.02.2018. Inspectia a fost efectuata in data de 02.02.2018 in prezenta dnei Musteata Maricica.

Data evaluarii: 05.02.2018.

Cursul BNR la data de 05.02.2018 este 1 euro = 4,6526 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 particulari;
- Hotararea Consiliului Local al orasului Targu Frumos nr. 88 din data de 31.10.2016;
- Extrasul de carte funciara nr. 4488/29.03.2017 al Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Iasi – B.C.P.I. Pascani;
- 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. Afirmitiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;

- evaluatorul declara ca acest raport de evaluare a fost realizat la cerinta destinatarului. Acest raport a fost realizat pentru informarea asupra valorii iar valoarea obtinuta este o parere impartiala a unui expert in contextul economic actual precum si pe baza informatiilor gasite la momentul evaluarii pe piata;
- prezenta lucrare nu se inscrie in categoria lucrarilor de expertiza tehnica a structurii de rezistenta a constructiilor si nici a expertizelor asupra caracteristicilor fizice si chimice a terenului;
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o ne-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- 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. Adancata nr. 24, jud. Iasi, este proprietatea orasului Targu Frumos conform Hotararii Consiliului Local al orasului Targu Frumos nr. 88 din data de 31.10.2016.

2.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in Orasul Targu Frumos, str. Adancata nr. 24, jud. Iasi.

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

2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI DE EVALUAT

Terenul supus evaluarii este situat in orasul Targu Frumos, str. Adancata nr. 24, jud. Iasi, inscris in Cartea Funciara nr. 62398, nr. cadastral 62398, in suprafata de 500,00 mp.

- Identificatori cadastrali: -
- Teritoriu: intravilan
- Terenul este plat
- Deschiderea la strada de 16,31 m
- Imprejmuire partial cu gard din plasa metalica
- Pe teren exista constructii – WC
- Utilitati in zona: energie electrica, apa

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, zona periferica.

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 13 euro/mp – 28 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 determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unei proprietăți, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele patru criterii:

1. **Permisa legală** – trebuie analizate restricțiile impuse de PUG, PUZ, PUD, certificatul de urbanism. Condițiile cele mai restrictive: restricții de construire, normative de construcții, restricții privind clădirile de patrimoniu și siturile istorice. Trebuie avute în vedere reglementările de mediu precum și posibilitatea unei schimbări în reglementările zonale.
2. **Posibilă fizic** – utilizarea unei proprietăți este determinată de caracteristicile fizice: mărimea, forma, suprafața, topografia, fatada, adâncimea, natura terenului de fundare, accesibilitatea, riscul dezastrelor naturale, structura geologică a terenului, utilități publice. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale pentru o altă utilizare, considerată mai bună.
3. **Fezabilă financiar** – utilizările care au îndeplinit condițiile legale și fizice se analizează pentru a determina dacă ar aduce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. **Maxim productivă** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este 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. ABORDĂRI 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 substitutiei.

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 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;
- 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 terenului situat in orasul Targu Frumos, str. Adancata, nr. 24, 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;
- valorile nu contin TVA.

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare situate in oras Targu Frumos, str. Adancata nr. 24, jud. Iasi, este de:

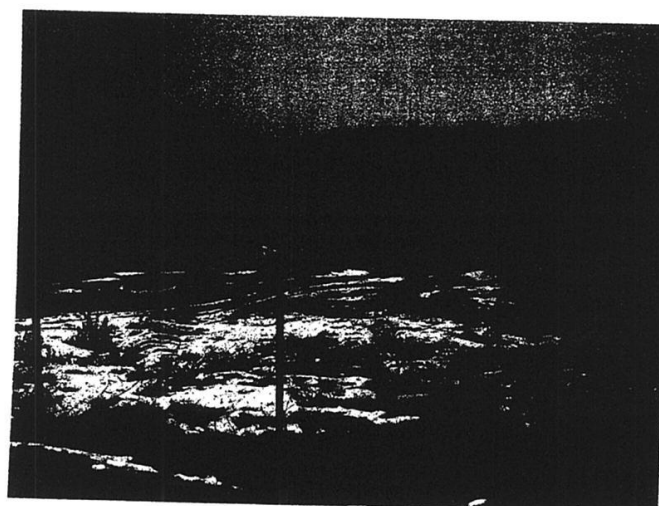
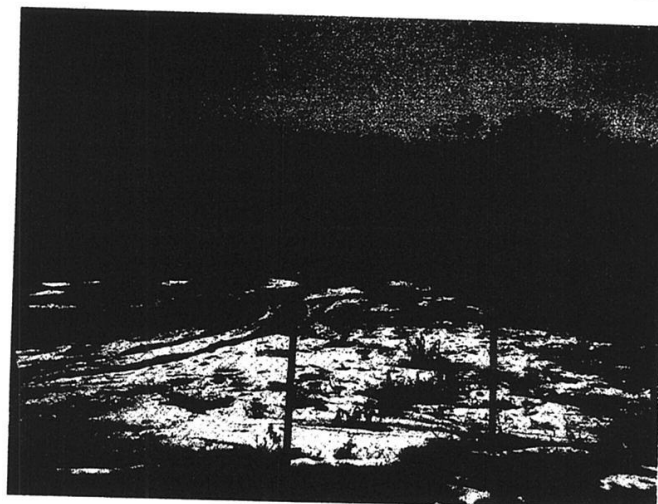
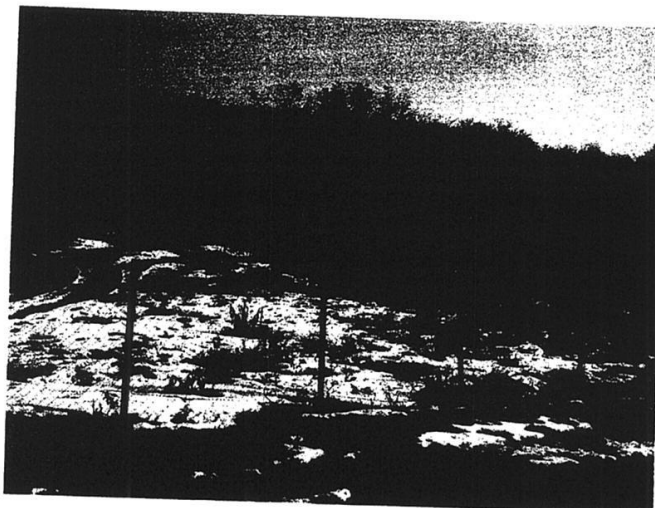
Vp = 30.752 LEI

echivalent a

Vp = 6.610 EURO

ing. George NEACSU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 14535





DETERMINAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI

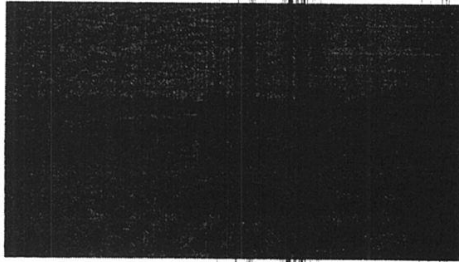
Elemente de comparatie	Teren de evaluat	Teren comparabila 1	Teren comparabila 2	Teren comparabila 3
Suprafata teren, mp	500.00	650	1,000	1,000
Pret oferta/vanzare (euro/mp)		15.0	13.0	28.0
Tipul tranzactiei		ofertă	ofertă	ofertă
Valoare corectie %		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-1.5	-1.3	-2.8
Pret corectat		13.5	11.7	25.2
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		13.5	11.7	25.2
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		13.5	11.7	25.2
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		13.5	11.7	25.2
Condiții piața (data)		ian. 2018	ian. 2018	dec. 2017
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		13.5	11.7	25.2
Localizare	Targu Frumos, str. Adancata nr. 24	Targu Frumos, str. Petru Rares, langa Stadion	Targu Frumos, str. Noua	Targu Frumos, str. Serelor, langa supermarket Nova Miro
Valoarea corecției (%)		2%	2%	-10%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.3	0.2	-2.5

Pret corectat		13.8	11.9	22.7
Suprafata teren (mp)	500	650	1,000	1,000
Valoarea corectiei (%)		0%	-2%	-2%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	-0.2	-0.5
Pret corectat		13.8	11.7	22.2
Echiparea tehnico-edilitara	-	A, E, GM	A, E, GM	A, E, GM
Valoarea corectiei (%)		-4%	-4%	-4%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-0.6	-0.5	-0.9
Pret corectat		13.2	11.2	21.3
Acces la proprietate	drum piatra	drum piatra	drum piatra	drum piatra
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		13.2	11.2	21.3
Total corecție brută (euro)		2.3	2.2	6.7
Total corecție brută (%)		15%	17%	24%
Total corecție neta (euro)		-1.8	-1.8	-6.7
Total corecție neta (%)		-12%	-14%	-24%
Comparabila 1 are cea mai mică corecție brută				
Curs euro/leu 05.02.2018	4.6526			
Valoare estimată (euro/mp)	13.2			
Valoare estimată (lei/mp)	62			
Valoare teren (euro)	6,610			
Valoare teren (lei)	30,752			



Vand teren intravilan Tg frumos

Iasi, judet Iasi Aduagat La 15:59, 29 ianuarie 2018, Numar anunt: 151378413

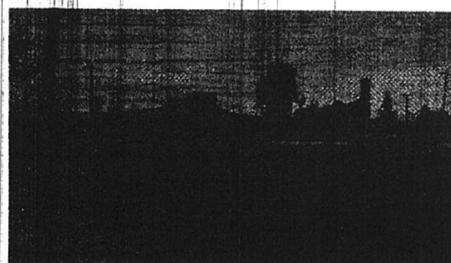
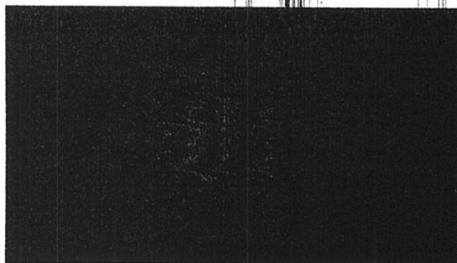


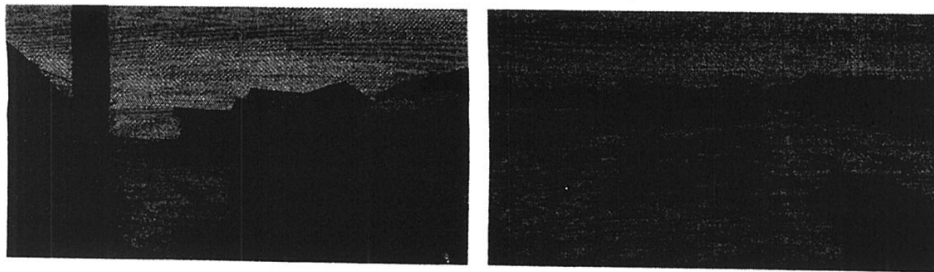
Vand teren situat in Tg Frumos cu acces din str Petru Rares(langa stadion)...terenul este impartit in 2 parcele de 650 mp(20/33 mp) si 2 parcele de 575(25/23 mp) cu toate utilitatile(apa,curent, gaz, internet, televiziune) si doua cai de acces spre teren cu drum foarte bun. Zona este foarte linistita si in dezvoltare.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	2 450 m ²
Pret	15 € (Negociabil)

Contact data

- Persoana de contact: **Alin**
- Telefon:**0754 814 895**
- Locul de intalnire: **Iasi, judet Iasi**





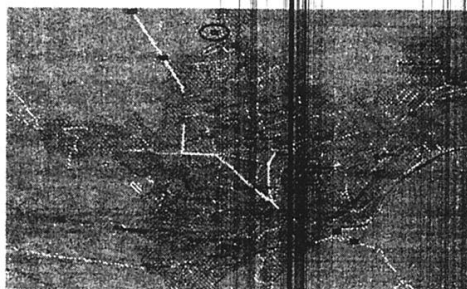
<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-tg-frumos-IDafari.html#7fe397d362>

COMPARABILA 2



Vanzare teren intravilan Targu Frumos str Noua

Targu Frumos, judet Iasi Adaugat La 12:51, 29 ianuarie 2018, Numar anunt: 141393973



Particular, vand teren intravilan liber de orice constructie, situat in oras Targu Frumos, str. Noua, 250 metri de la DN28B. Sunt doua loturi, fiecare avand suprafata de 1000 m2, deschidere la drum 20 m fiecare.

Pretul este usor negociabil!

13 euro/ m2

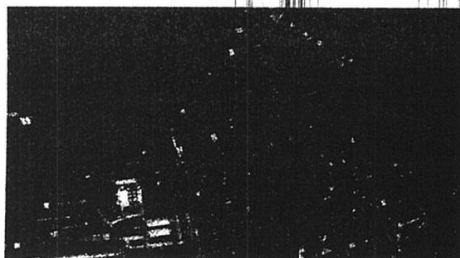
Nu doresc sa colaborez cu agentii imobiliare!

Nu doresc schimb cu apartament/casa/masina etc

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	2 000 m ²
Pret	26 000 €

Contact data

- Persoana de contact: **Ionut**
- Telefon: **0753 555 047**
- Locul de intalnire: **Targu Frumos, judet Iasi**





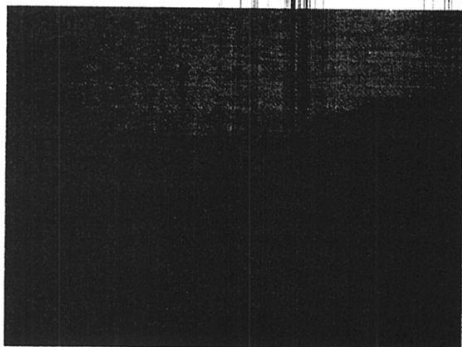
<https://www.olx.ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-targu-frumos-str-noua-ID9zh1X.html#7fe397d362>

COMPARABILA 3



Vand teren in Tg.Frumos

Targu Frumos, judet Iasi Adaugat La 18:29, 21 ianuarie 2018, Numar anunt: 108060092

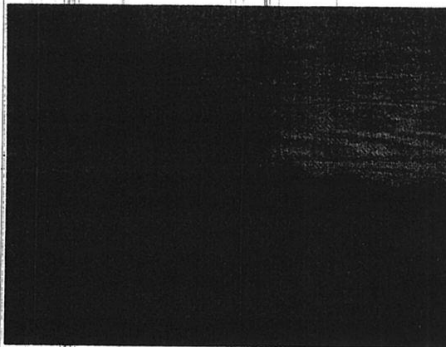
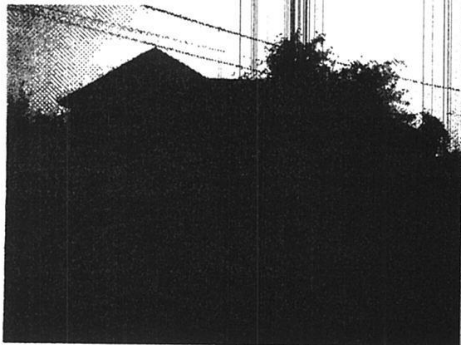


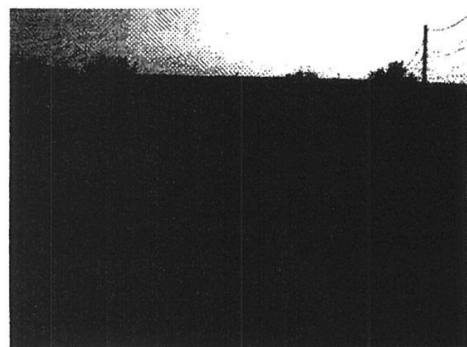
Vând teren intravilan cu o suprafață de 1000 mp, situat in zonă centrală, pe Strada Serelor(având în vecinătate supermarketul Nova Miro).Toate utilitățile disponibile:electricitate, gaz, apă.Proprietar cu acte în regulă.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 000 m ²
Pret	28 € (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-in-tg-frumos-ID7jpml.html#7fe397d362>