



CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TARGU FRUMOS

HOTĂRÂREA NR. 14 DIN 31.01.2019

privind prelungirea termenului contractului de concesiune nr. 55/25.01.1994, pentru terenul înscris în Cartea Funciară nr. 62785, situat în strada Constantin Erbiceanu nr. 8, orașul Târgu Frumos

Consiliul local al orașului Târgu Frumos

Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;

Având în vedere prevederile art. 123 alin. (1) și alin. (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001;

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

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

Având în vedere prevederile O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

Având în vedere prevederile H.G nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

Având în vedere prevederile art. 57 din Regulamentul – cadru referitor la organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru concesiune, închiriere, vânzare, aprobat prin HCL nr. 91/30.07.2015;

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

Având în vedere Contractul de concesiune nr. 55 din 25.01.1994;

Având în vedere Autorizația de construire nr. 24 din 19.02.1999;

Având în vedere solicitarea nr. 27219/14.01.2019;

Având în vedere raportul de evaluare nr. 27527/18.01.2019;

Având în vedere expunerea de motive nr. 27590/18.01.2019;

Având în vedere proiectul de hotărâre nr. 27591/18.01.2019;

Având în vedere Raportul compartimentului de resort întocmit de Compartimentul Administrarea Patrimoniului înregistrat cu nr. 27592/18.01.2019;

Având în vedere avizul favorabil emis de către Comisia economică, financiară și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos înregistrat cu nr. 28517/31.01.2019;

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 cu nr. 28473/31.01.2019;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă prelungirea, prin act adițional, cu jumătate din durata inițială, respectiv cu 12 ani și șase luni, a termenului de concesiune a imobilului – teren în suprafață de 540,00 mp, situat în Oraș Târgu Frumos, strada Constantin Erbiceanu nr. 8, înscris în Cartea Funciară nr. 62785, nr. cadastral – 62785, aflat în proprietatea privată a Orașului Târgu Frumos, care face obiectul contractului de concesiune nr. 55/25.01.1994.

Art.2. Se însușește raportul de evaluare nr. 27527/18.01.2019 și se stabilește redevența corespunzătoare concesiunii imobilului identificat la art. 1 în conformitate cu valoarea evaluată.

Art.3. Prolungirea duratei concesiunii se va înscrie în Cartea Funciară aferentă imobilului identificat la art.1, prin grija concesionarului.

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 Iasi;
 - Primarului orașului Târgu Frumos;
 - Serviciului economic;
 - Compartimentului Administrarea Patrimoniului;
 - Celor vizați în actul administrativ;
- și va fi adusă la cunoștința publicului prin afișare la avizierul și/sau prin publicare pe site-ul instituției.

**Președinte de ședință,
Viceprimar,
ION ALEXA – ANGHELUS**

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

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința publică ordinară din data de 31.01.2019, cu un număr de 17 voturi „pentru”, 0 „abțineri” și 0 voturi „împotrivă” exprimate de un număr de 17 consilieri locali prezenți la ședință din cei 17 consilieri locali în funcție.

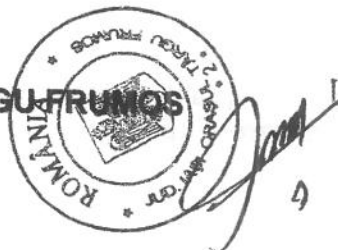
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS S
JUDEȚUL IASI
SECRETARIAT
INTRARE / IEȘIRE NR. 27527
Zila 18 Luna 01 Anu 2019

RAPORT DE EVALUARE

AL TERENULUI SITUAT IN ORAS TARGU FRUMOS,
STR. CONSTANTIN ERBICEANU NR. 8,
JUD. IASI

PROPRIETAR: ORASUL TARGU FRUMOS

BENEFICIAR: ORASUL TARGU FRUMOS



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



IASI, IANUARIE 2019

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de piata a terenului situat in oras Targu Frumos, str. Constantin Erbiceanu nr. 8, 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 referatului de necesitate nr. 27164/11.01.2019.

Tipul proprietatii

Proprietatea imobiliara ce constituie subiectul prezentului raport de evaluare este terenul situat in orasul Targu Frumos, str. Constantin Erbiceanu nr. 8, jud. Iasi.

Data evaluarii

Data evaluarii este 17.01.2019.

Cursul BNR la data de 17.01.2019 este 1 Euro = 4,6830 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. Constantin Erbiceanu nr. 8, jud. Iasi, este de:

Vp = 40.967 LEI

echivalent a

Vp = 8.748 EURO

ing. George NEACSU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 14585



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 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. Constantin Erbiceanu nr. 8, jud. Iași, înscrisă în Cartea Funciara nr. 62785, nr. cadastral 62785, având suprafața de 540,00 mp.

1.4. SCOPUL ȘI DATA EVALUARII

Evaluarea este necesară pentru **estimarea valorii de piață** a proprietății imobiliare. Aceasta a fost solicitată de către orașul Târgu Frumos prin referatul de necesitate nr. 27164/11.01.2019.

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 15.01.2019 – 17.01.2019, raportul fiind redactat in forma finala la data de 18.01.2019. Inspectia a fost efectuata in data de 15.01.2019 in prezenta dnei Musteata Maricica.

Data evaluarii: 17.01.2019.

Cursul BNR la data de 17.01.2019 este 1 euro = 4,6830 lei.

1.5. TIPUL DE VALOARE

In lucrarea de fata a fost exprimata valoarea de piata.

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

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

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

1.6. DOCUMENTAREA, NATURA SI SURSA INFORMATIILOR

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

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

Sursele de informatii folosite au fost:

- Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2018;
- Ghiduri metodologice de evaluare;
- 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. 19849/29.10.2018 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. 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. Constantin Erbiceanu nr. 8, jud. Iasi, este proprietatea orasului Targu Frumos conform extrasului de carte funciara nr. 19849/29.10.2018 al Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Iasi – B.C.P.I. Pascani.

2.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in zona mediana a Orasului Targu Frumos, str. Constantin Erbiceanu nr. 8, 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 Erbiceanu nr. 8, jud. Iasi:

- inscris in Cartea Funciara nr. 62785, nr. cadastral 62785
- suprafata de 540,00 mp.
- teritoriu: intravilan
- terenul este plat
- deschiderea la str. Constantin Erbiceanu de 14,36 m
- drum piatra
- forma regulata
- pe teren exista constructii
- Utilitati imobil/zona: 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 utilizării existente sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piața 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. Permisă legal – 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, fațada, 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. ABORDARI ÎN EVALUARE

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

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

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. Constantin Erbiceanu nr. 8, 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:

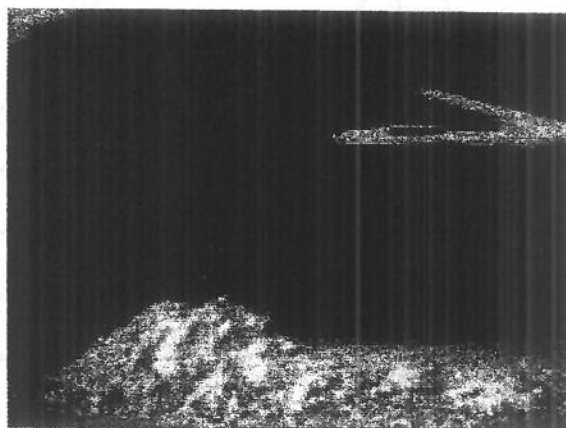
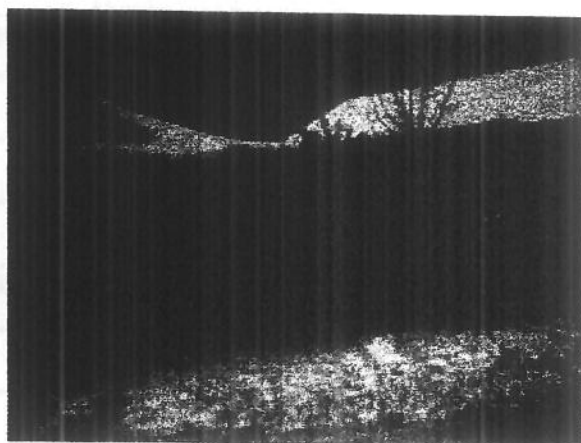
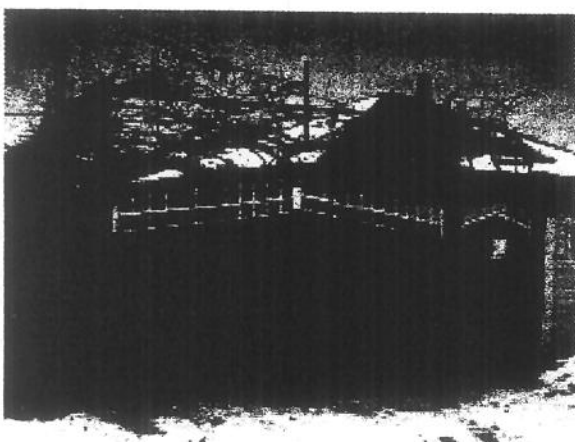
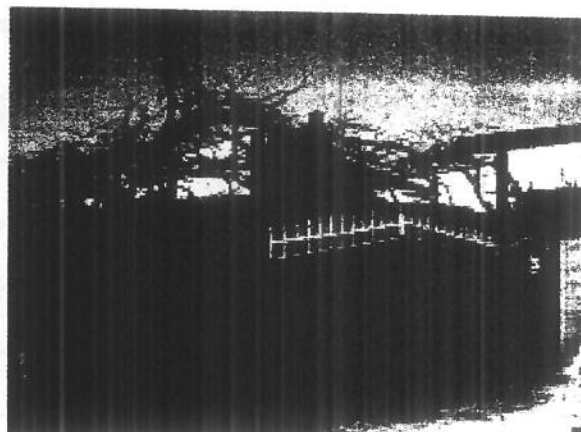
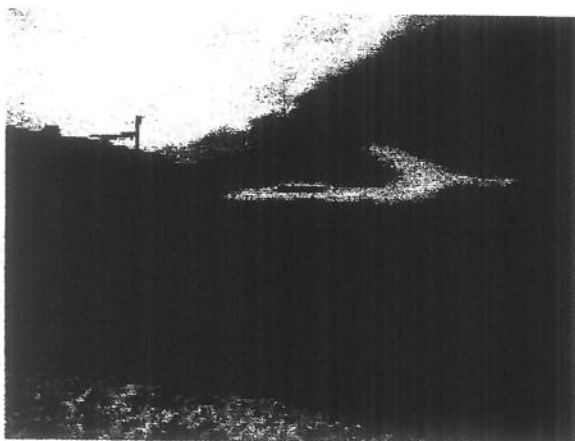
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea estimata este valabila in conditii economice, sociale, politice, fiscale si juridice existente la data evaluarii;
- valoarea este o predictie;
- valoarea poate 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. Constantin Erbiceanu nr. 8, jud. Iasi, este de:

Vp = 40.967 LEI
echivalent a
Vp = 8.748 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	540	629	500	1,000
Pret oferta/vanzare (euro/mp)		16.7	12.0	28.0
Tipul tranzactiei		ofertă	ofertă	ofertă
Valoare corectie %		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-1.7	-1.2	-2.8
Pret corectat		15.0	10.8	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		15.0	10.8	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		15.0	10.8	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		15.0	10.8	25.2
Condiții piața (data)		ianuarie 2019	ianuarie 2019	ianuarie 2019
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		15.0	10.8	25.2
Localizare	Targu Frumos, str. Constantin Erbiceanu nr. 8	Targu Frumos, str. Ogorului	Targu Frumos, str. Petru Rares	Targu Frumos, str. Serelor, Nova Miro
Valoarea corecției (%)		0%	25%	-25%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.0	2.7	-6.3

Pret corectat		15.0	13.5	18.9
Suprafata teren (mp)	540	629	500	1,000
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-10%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	-1.9
Pret corectat		15.0	13.5	17.0
Echiparea tehnico-edilitara	E, A, C, GM	E, A, C, GM, in zona	E, A, GM	E, A, GM
Valoarea corectiei (%)		8%	2%	2%
Valoarea corectiei (euro/mp)		1.2	0.3	0.3
Pret corectat		16.2	13.8	17.4
Acces la proprietate	drum piatra	drum piatra	drum piatra	drum asfalt
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-2%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	-0.3
Pret corectat		16.2	13.8	17.0
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		16.2	13.8	17.0
Total corecție brută (euro)		2.9	4.2	11.7
Total corecție brută (%)		17%	35%	42%
Total corecție neta (euro)		-0.5	1.8	-11.0
Total corecție neta (%)		-3%	15%	-39%
Comparabila 1 are cea mai mică corecție brută				
Curs euro/leu 17.01.2019	4.6830			
Valoare estimată (euro/mp)	16.2			
Valoare estimată (lei/mp)	76			
Valoare teren (euro)	8,748			
Valoare teren (lei)	40,967			

COMPARABILA 1

Teren casa Targu Frumos • OLX

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

10 500 €

Trimite mesaj

07xx xxx xxx

Targu Frumos, judet Iasi
Vezi pe harta

Stefan
Pe site din Ian 2015

Anunturile utilizatorului

Raportaza

Hai in aplicatie

Teren casa

Targu Frumos, judet Iasi Adaugat de pe telefon La 01.03.6 Ianuarie 2019, Numar anunt: 173303253

Imi place Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 629 m²

Parcelă loc de casa în vecinătatea stadionului Tg Frumos, langa strada Musatini, într-un cartier relativ nou în plina dezvoltare cu vecini amabili și tineri într-o zonă ft liniștită 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 imediata apropiere, urmând ca în viitorul apropiat acestea să fie puse spre extindere de către Primăria Tg Frumos, ele fiind deja la stadiul de proiecte aprobate.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro
disponibila pentru Android, IOS

MACHINESEEKER.COM
MARKETPLACE FOR USED MACHINES

Hai in aplicatie

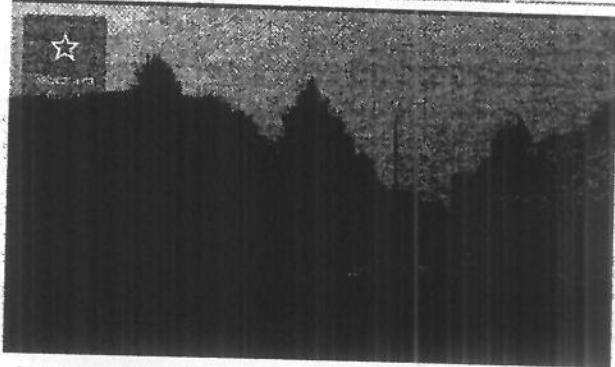
<https://www.olx.ro/oferta/teren-casa-IDbJa5L.html#7fe397d362>

strada Ogorului langa strada Musatini

COMPARABILA 2

Vand teren intravilan in Tg. Frum X

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



12 €
Negociabil

Trimite mesaj

0734 683 145

Targu Frumos, judet Iasi
Vezi pe harta

Maria
Raspunde rapid
Pe site din nov 2016

Anunturile utilizatorului

Vand teren intravilan in Tg. Frumos
Targu Frumos, judet Iasi Adaugat la 22:07, 14 Ianuarie 2019, Numar anunt: 108056248

Imi place Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

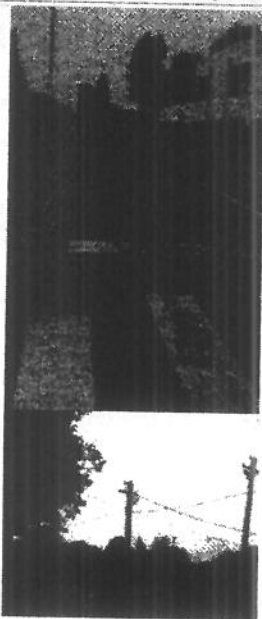
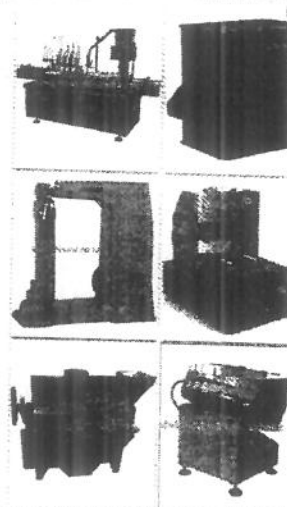
Ofert de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Reporteaza

Hal in aplicatie

Vand teren intravilan in Tg. Frum X

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

Alibaba.com
Global trade starts here

Hal in aplicatie

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

lajumate.ro

Teren in Tg.Frumos 1000mp

Targu Frumos, Iasi

Acum 4 zile

28 EUR

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Adresa de email

07xx - AFIȘ

TRIMITE MESA

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Весовой дозатор 28.800 UAH

Транспортер 48.800 UAH

lajumate.ro

Cautari Frecvente:

Apartment 3 camere

Apartment 4 camere

Teren

Garsoniera

Casa

Zona Central **Tip teren** Teren construcții

Clasificare teren Intravilan **Suprafață teren (m²)** 1000

Vand teren intravilan cu o suprafata de 1000mp, situat in zona centrala, pe Strada Serelor(avand in vecinatate supermarketul Nova Miro).Toate utilitatile disponibile:electricitate,gaz,apa.Proprietar cu acte in regula.Pret:28.000 euro.

Telefon:0734683145.

TRANSPORTEZ 48.800 UAH

DISTRIBUIE PE FACEBOOK

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

07xx - AFIȘ

TRIMITE MESA

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Весовой дозатор 28.800 UAH

Транспортер 48.800 UAH

<https://lajumate.ro/teren-in-tgfrumos-1000mp-7282183.html>

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62785 Târgu Frumos

Nr. cerere	19849
Ziua	29
Luna	10
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str Constantin Erbiceanu, Nr. 8, Jud. Iasi, extins conform P.U.G.

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62785	Din acte: 15.235 Masurata: 540	Teren împrejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19849 / 29/10/2018	
Act Administrativ nr. 45332, din 25/10/2018 emis de ORAS TG. FRUMOS (adeverinta); Act Administrativ nr. 48, din 31/03/2016 emis de C.L. ORAS TG FRUMOS (H.C.L. CU ANEXA);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
1/1	A1
1) ORASUL TARGU FRUMOS, CIF:4541068, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

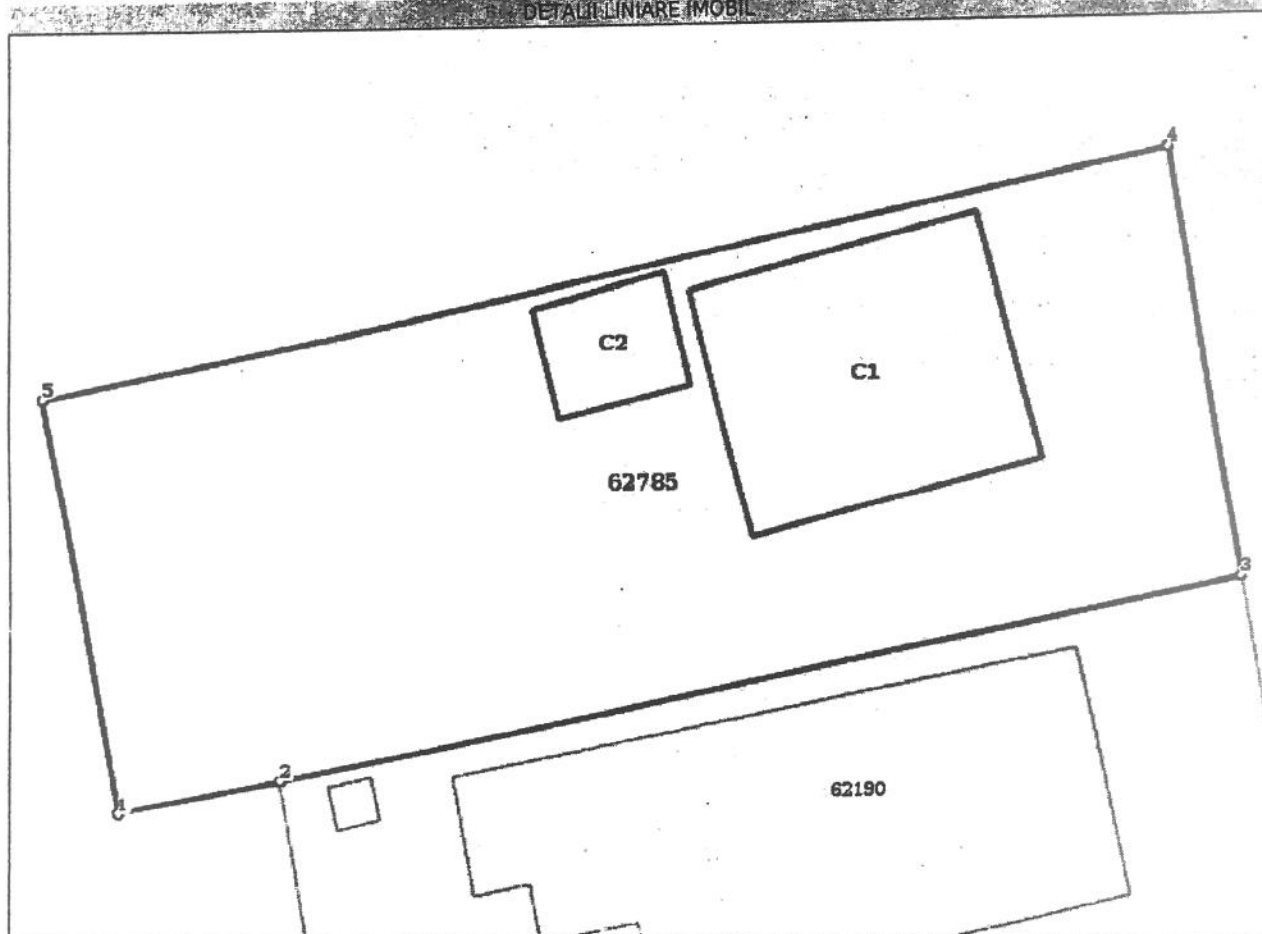
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62785	Din acte: 15.235 Masurata: 540	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	540	78	2090/1/8	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	62785-C1	construcții de locuințe	84	Fara acte	S. construita la sol:84 mp; S. construita desfasurata:84 mp;
A1.2	62785-C2	construcții anexa	17	Fara acte	S. construita la sol:17 mp; S. construita desfasurata:17 mp;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.356
2	3	32.454

An perfect example for
05.02.2019