



CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TARGU FRUMOS

HOTĂRÂREA NR. 34 DIN 28.03.2019

privind prelungirea termenului contractului de concesiune nr. 46/01.01.1994, pentru terenul înscris în Cartea Funciară nr. 61267, situat în strada Jora nr. 2B, 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 concesionare, 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. 46 din 01.01.1994;

Având în vedere Certificatul de atestare a edificării construcției nr. 19682/27.02.2013;

Având în vedere solicitarea nr. 28083/28.01.2019;

Având în vedere raportul de evaluare nr. 27530/18.01.2019;

Având în vedere expunerea de motive nr. 31200/14.03.2019;

Având în vedere proiectul de hotărâre nr. 31201/14.03.2019;

Având în vedere Raportul compartimentului de resort întocmit de Compartimentul Administrarea Patrimoniului înregistrat cu nr. 31202/14.03.2019;

Având în vedere avizul emis de către Comisia economică, financiară și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos înregistrat cu nr. 32066/28.03.2019;

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. 32025/28.03.2019;

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 500 mp, situat în Oraș Târgu Frumos, strada Jora nr. 2B, înscris în Cartea Funciară nr. 61267, nr. cadastral – 61267, aflat în proprietatea privată a Orașului Târgu Frumos, care face obiectul contractului de concesiune nr. 46/01.01.1994.

Art.2. Se însușeste raportul de evaluare nr. 27530/18.01.2019 și se stabilește redevența corespunzătoare concesiunii imobilului identificat la art. 1 în conformitate cu valoarea evaluată.

Art.3. Prelungirea 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 – ANGHELUȘ**

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

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința publică ordinară din data de 28.03.2019, 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.

RAPORT DE EVALUARE

AL TERENULUI SITUAT ÎN ORAȘ TÂRGU FRUMOS,
STR. JORA NR. 2B,
JUD. IAȘI

PROPRIETAR: ORAȘUL TÂRGU FRUMOS

BENEFICIAR: ORAȘUL TÂRGU FRUMOS



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



IAȘI, IANUARIE 2019

SINTEZA EVALUARI

Obiectul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de piata a terenului situat in oras Targu Frumos, str. Jora nr. 2B, 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. Jora nr. 2B, jud. Iasi.

Data evaluarii

Data evaluarii este 17.01.2019.

Cursul ENR 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

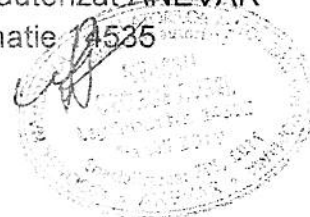
Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare situate in oras Targu Frumos, str. Jora nr. 2B, jud. Iasi, este de:

V_p = 47.913 LEI

echivalent a

V_p = 10.231 EURO

ing. George NEACSU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 14535



CAPITOLUL 1. DATE GENERALE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

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

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

- evaluări proprietăți imobiliare;
- evaluări bunuri mobile.

Date de identificare:

- adresa: str. Prof. A. Sesan nr. 46, bloc C4-5, sc. C5, ap. 18;
- e-mail: neacsu_george67@yahoo.com;
- telefon: 0232/231918; 0723343145.

Ca urmare a efectuării programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR dețin cunoștințele necesare realizării misiunii de evaluare în mod competent și pot să ofer 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 asistența 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 Iași.

1.3. OBIECTUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în oraș Targu Frumos, str. Jora nr. 29, jud. Iași, înscrisă în Cartea Funciara nr. 61267, nr. cadastral 61267, având suprafața de 500,00 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 Targu 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 – Cadru general (IVS Cadru 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 particulare;
- Extrasul de carte funciara nr. 22908/05.12.2018 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 atara 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 imparziala 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, medie 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 neaparente 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 în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată;
- se considera că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii afaceri și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționale va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.8. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICITATE

Prezentul raport de evaluare sau părți ale sale, nu pot fi incluse în nici un document, nu pot fi publicate, mediatizate sau difuzate sub nici o formă fără aprobarea scrisă prealabilă a evaluatorului.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator, este valabil numai pentru scopul menționat iar evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marionetă în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

1.9. CLAUZA DE VERIFICARE A EVALUARI

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 CONFORMITATI EVALUARI CU SEV

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor furnizate, 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 limitate specificate si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Certific ca nu am nici un interes actual sau de perspectivă 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 stimulente 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 standardul 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. Jora nr. 2B, jud. Iasi, este proprietatea orasului Targu Frumos conform extrasului de carte funciara nr. 22908/05.12.2016 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. Jora nr. 2B, jud. Iasi.

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

2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI DE EVALUAT

Terenul cupus evaluarii este situat in orasul Targu Frumos, str. Jora nr. 2B, jud. Iasi:

- inscris in Cartea Funciara nr. 61267, nr. cadastral 61267
- suprafata de 500,00 mp.
- teritoriu: intravilan
- terenul este in panta usoara
- deschiderea la str. Jora de 18,21 m
- drum piatra
- forma regulata
- pe teren exista constructii
- Utilitati imobii/zona: energie electrica, apa, canalizare, gaz metan.

Fotografiile 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 retinute 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, dolari, 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 în obținerea trebuie să îndeplinească următoarele patru criterii:

1. Permisă legal – trebuie analizate toate cele impuse de ZUG, PUZ, PUD, certificatul de urbanism. Condițiile cele mai restrictive: restricții de construire, normative de construcții, restricții privind obținerea 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, suprațata, topografia, fațada, adâncimea, natura terenului de fundare, accesibilitatea, riscuri dezastrului natural, 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 puțin costul de achiziție sau de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate. Acest principiu este cunoscut ca principiul substituției.

Abordarea prin comparația vânzărilor – constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de bunuri identice sau similare cu cel evaluat, pentru a ajunge la o indicație a 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/implasarea;
- caracteristicile fizice;
- suprafata terenului;
- regim de inaltimare;
- 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. Jora nr. 2B, 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:

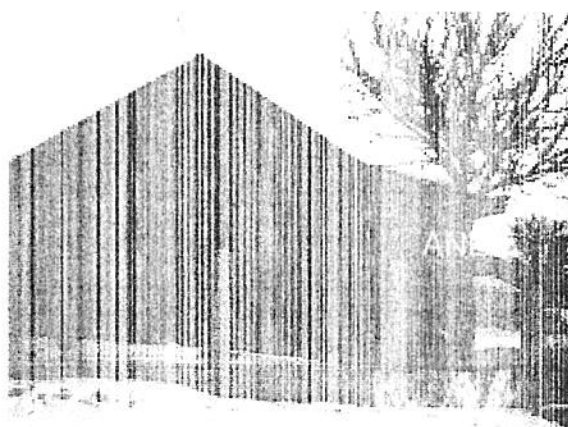
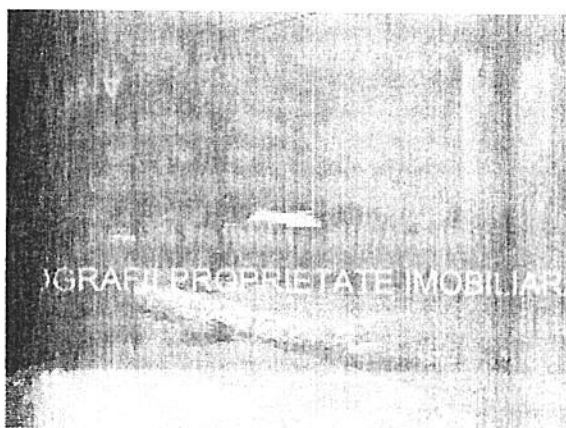
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea estimata este valabila in conditii economice, sociale, politice, fiscale si juridice existente la data evaluarii;
- valoarea este o predictie;
- valoarea poate 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. Jorana 2B, jud. Iasi, este de:

Vp = 47.813 LEI
echivalent a
Vp = 10.211 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)	566	665	665	1,726
Pret oferta/vanzare (euro/mp)		22.0	29.0	32.0
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei %		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-2.2	-2.9	-3.2
Pret corectat		19.8	26.1	28.8
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		19.8	26.1	28.8
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		19.8	26.1	28.8
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		19.8	26.1	28.8
Conditii piata (data)		iulie 2018	iulie 2018	august 2018
Valoarea corectiei (%)		2%	3%	-2%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.4	0.8	-0.6
Pret corectat		20.2	26.9	28.2
Localizare	Targu Frumos, str. Jora nr. 25	Targu Frumos, Intersectia Balcescu	Targu Frumos, Intersectia str. Unirii cu str. Tinereului	Targu Frumos, str. Tudor Vladimirescu nr. 22
Valoarea corectiei (%)		-15%	-30%	-15%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-2.9	-8.1	-4.2

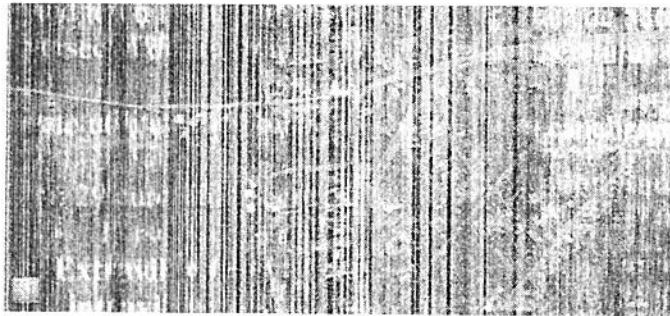
Pret corectat		16,5	20,5	21,0
Suprafata teren (mp)	500	800	586	1.726
Valoarea corectiei (%)		-2%	0%	-10%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-0,3	0,0	-2,4
Pret corectat		16,2	20,5	21,6
Echiparea tehnico-edilitara	E, A, C, GM	E, A, C, GM	E, A, C, GM	E, A, C, GM
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		16,2	20,5	21,6
Acces la proprietate	drum piatra	drum asfalt	drum piatra	drum asfalt
Valoarea corectiei (%)		-5%	0%	-5%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-0,8	0,0	-4,1
Pret corectat		15,4	20,5	20,5
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		15,4	20,5	20,5
Total corecție brută (euro)		6,6	6,5	11,5
Total corecție brută (%)		30%	29%	56%
Total corecție netă (euro)		-3,8	-8,5	-11,5
Total corecție netă (%)		-30%	-29%	-36%
Comparabila 2 are cea mai mică corecție brută				
Curs euro/leu 17.01.2019	4,6830			
Valoare estimată (euro/mp)	20,5			
Valoare estimată (lei/mp)	96			
Valoare teren (euro)	10,231			
Valoare teren (lei)	47,913			

COMPARABILA 1



Teren intravilan Tg. Frumos

Targu Frumos, judet Iasi Adauga La 14.4.2018. Numar anunt: 152559521



Vand teren intravilan, intabulat, cu suprafata de 586 mp, situat in orasul Targu Frumos, la intersectia dintre strada Unirii si strada Tinereului.

Toate utilitatile orasului (curem, gaz, apa, canalizare) sunt langa teren.

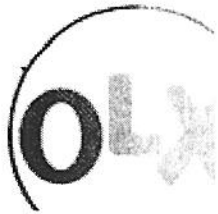
Pret: 29 euro/mp, negociabil.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata neta	586 mp
Pret	16 994 € (Negociabil)

Contact data

- Persoana de contact: Victor
- Telefon: 0724 818 650
- Locul de intalnire: Targu Frumos, judet Iasi

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-tg-frumos-Iasi/14r.html?i=3970362>



Teren Tg F int.

Targu Frumos, judet Iasi Adaugat La 09:51, 31 iulie 2018, Numar anunt: 161124933

Teren intravilan imprejmuit cu gard cu toate utilitatile la poarta conectat la e-on str N.Balcescu

Extravilan / intravilan	Intravilan
- Suprafata utila	800 m ²
Preț	22 €

Contact data

- Persoana de contact: Mihai
- Telefon: 0763 706 524

- Locul de intalnire: Targu Frumos, judet Iasi

<https://www.olx.ro/oferta/teren-tg-f-int-IDaU3Xf.html#7fe397d362>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pâncani

Nr. cerere	22908
Ziua	05
Luna	12
Anul	2018

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61267 Târgu Frumos



Cod verificare
160004835926

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str Jora, Nr. 2B, Jud. Iasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61267	Din acte: 600 Masurata: 500	Constructia C1 inregistrata in CF 61267-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4630 / 01/03/2013	
Act Administrativ nr. CERTIFICAT ATESTARE EDIFICARE NR 19682, din 27/02/2013 emis de PRIMARIA ORAS TARGU FRUMOS (ADEVERINTA NR 18528/05.02.2013 PRIMARIA TARGU FRUMOS, CERTIFICAT FISCAL NR 18398/01.02.2013 PRIMARIA TG FRUMOS ; ADEVERINTA NR 20445/15.03.2013 PRIMARIA TG FRUMOS);	
B2	SE ACTUALIZEAZA DATELE TEHNICE ALE IMOBILULUI ÎN CONFORMITATE CU ACTUALA DOCUMENTAȚIE CADASTRALA AVIZATA DE SERVICIUL CADASTRU OCPI IASI
22908 / 05/12/2018	
Act Normativ nr. HCL 48, din 31/03/2016 emis de CL TG FRUMOS; Act Administrativ nr. ADEVERINTA 47259, din 29/11/2018 emis de Primaria Tg Frumos;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala
1/1	1) ORASUL TARGU FRUMOS, CIF:4541068, DOMENIU PRIVAT

C. Partea III. SARCINI

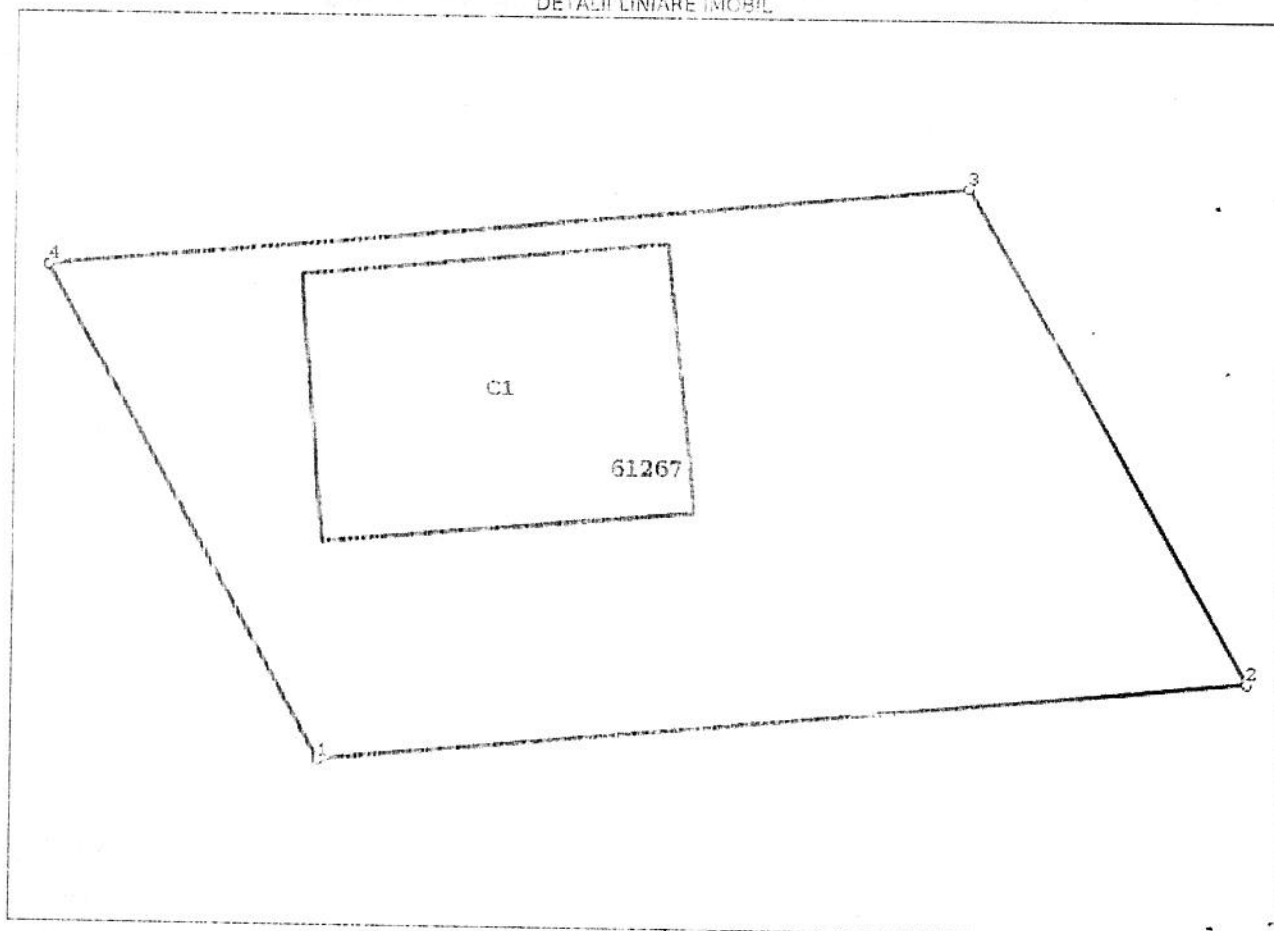
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
24324 / 13/11/2012	
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr.46, din 01/01/1994 emis de PRIMARIA TG FRUMOS (anexa la contractul de concesiune);	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 25 de ani incepand cu data predării-primirii terenului
1)	MORARU MARIAN

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
61267	Din acte: 600 Masurata: 500	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra-Plan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	500	77	1979	-	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	30.051
2	3	18.335
3	4	29.669
4	1	18.211

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
- *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanță externă nr.355197/03-12-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

13-12-2018

Data eliberării,

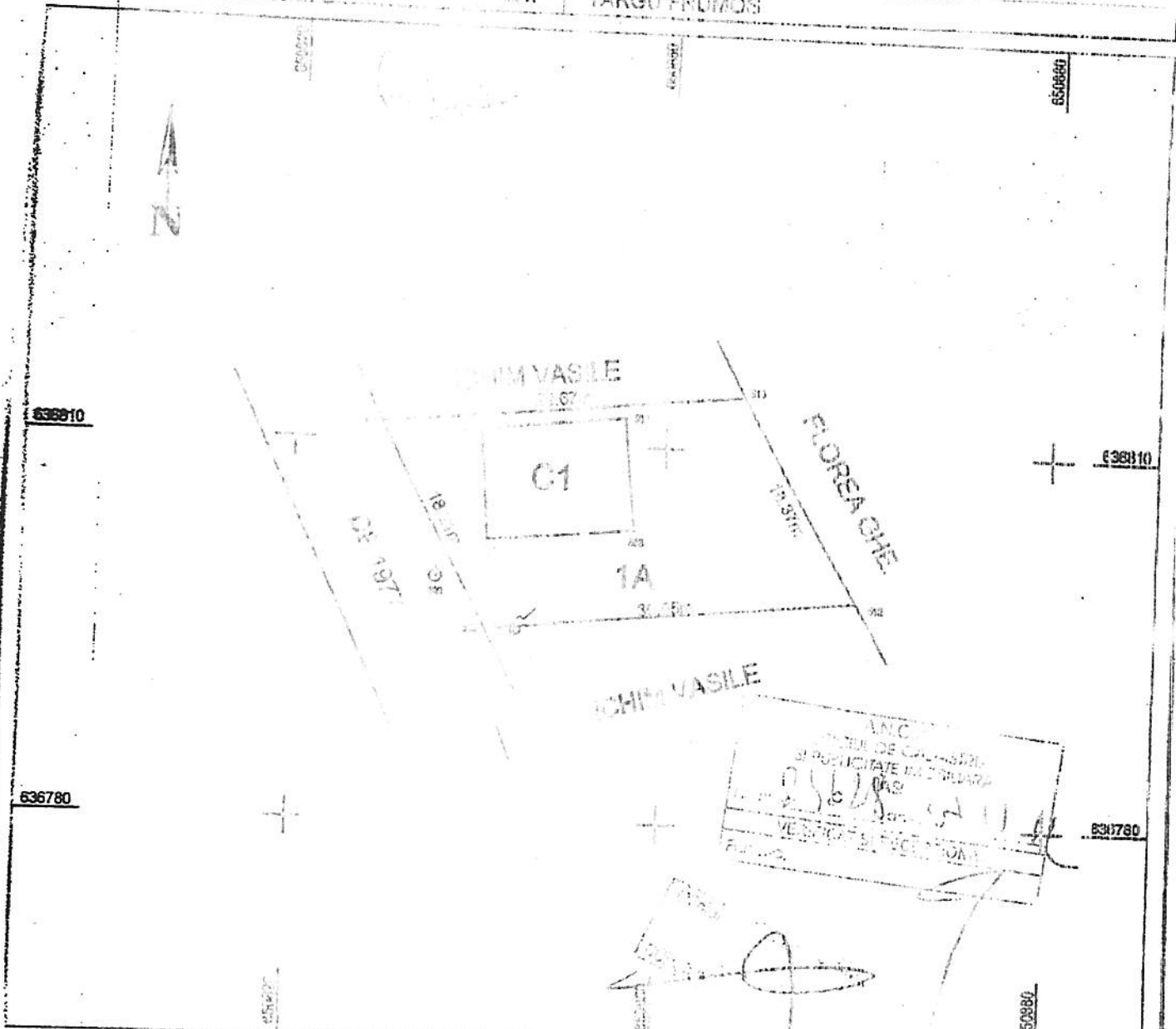
__/__/__

Asistent Registrator,
Brodan Constantin Răileanu
ASIS (marcă și semnătura)
REGISTRATOR

Referent,
Brodan Constantin Răileanu
(marcă și semnătura)
REFERENT

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	500.00 mp	Intravilan Extins Conform P.U.G. Oraș Targu Frumos, jud. Iasi
Cartea Funciara nr.	UAT	TARGU FRUMOS



ANC
OFICIUL DE CADASTRU
SI PUNCTUATE BUCURESTI
M. 25/02/2015
M. 25/02/2015
M. 25/02/2015
M. 25/02/2015
M. 25/02/2015

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de Proiectie Geografica 1974

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
500	636811.365	650826.735
503	636795.350	650835.405
512	636798.114	650835.325
510	636814.094	650835.270

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
-	A	500.00	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără locațiune cartă cadastrală tipul planului parcelar
Total		500.00		

B. Date referitoare la construcții

Codul construcției	Suprafata construita (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	50.00	-	CASA DE LOCUIT
Total	50.00		

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE
DE IMOBILITATE
CASA DE LOCUIT
CABRIEL ANDRESCU

ANDRESCU CABRIEL

Suprafata masurata = 500.00 mp
Suprafata din act = 500.00 mp

MAT O.C.P.L.

