



CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TARGU FRUMOS

HOTĂRÂREA NR. 35 DIN 28.03.2019

privind prelungirea termenului contractului de concesiune nr. 57/25.01.1994, pentru terenul înscris în Cartea Funciară nr. 62799, situat în strada Constantin Erbiceanu nr. 2, 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. 57 din 25.01.1994;

Având în vedere Autorizația de construire nr. 169/04.12.1991;

Având în vedere solicitarea nr. 27663/21.01.2019;

Având în vedere raportul de evaluare nr. 27529/18.01.2019;

Având în vedere expunerea de motive nr. 31220/15.03.2019;

Având în vedere proiectul de hotărâre nr. 31221/15.03.2019;

Având în vedere Raportul compartimentului de resort întocmit de Compartimentul Administrarea Patrimoniului înregistrat cu nr. 31222/15.03.2019;

Având în vedere avizul emis de către Comisia economică, financiară și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos înregistrat cu nr. 32068/28.03.2019;

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. 32026/28.03.2019;

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 490 mp, situat în Oraș Târgu Frumos, strada Constantin Erbiceanu nr. 2, înscris în Cartea Funciară nr. 62799, nr. cadastral – 62799, aflat în proprietatea privată a Orașului Târgu Frumos, care face obiectul contractului de concesiune nr. 57/25.01.1994.

Art.2. Se însușește raportul de evaluare nr. 27529/18.01.2019 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 28.03.2019, 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.

ORASUL TARGU FRUMOS S
JUDETUL IASI
SECRETARIAT
INTRARE / IESIRE NR. 27529
Ziua 18. Luna 01. Anu 2019

RAPORT DE EVALUARE

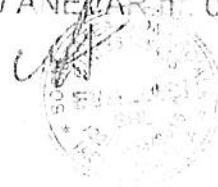
AL TERENULUI SITUAT IN ORAS TARGU FRUMOS,
STR. CONSTANTIN ERBICEANU NR. 2,
JUD. IASI

PROPRIETAR ORASUL TARGU FRUMOS

BENEFICIAR: ORASUL TARGU FRUMOS



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



IASI, IANUARIE 2019

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de piață a terenului situat în oraș Târgu Frumos, str. Constantin Erbiceanu nr. 2, jud. Iași, proprietatea orașului Târgu Frumos.

Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare. Evaluarea a fost solicitată de către orașul Târgu Frumos, conform referatului de necesitate nr. 27164/11.01.2019.

Tipul proprietății

Proprietatea imobiliară ce constituie subiectul prezentului raport de evaluare este terenul situat în orașul Târgu Frumos, str. Constantin Erbiceanu nr. 2, jud. Iași.

Data evaluării

Data evaluării este 17.01.2019.

Cursul BNR la data de 17.01.2019 este 1 Euro = 4.6830 Lei.

Definiția valorii de piață

Valoarea de piață - conform Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2018 - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare subiect este teren construibil.

OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare situate în oraș Târgu Frumos, str. Constantin Erbiceanu nr. 2, jud. Iași, este de:

V_p = 37.174 LEI

echivalent a

V_p = 7.938 EURO

ing. George NEACȘU
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 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. 2, jud. Iași, înscrisă în Cartea Funciara, nr. 62685 (suprafață totală de 730 mp), nr. cadastral 62685 (suprafață totală 730 mp), având suprafață de 600,00 mp.

1.4. SCOPUL ȘI DATA EVALUĂRII

Evaluarea este necesară pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare. Aceasta a fost solicitată de către orașul Târgu Frumos prin referatul de necesitate nr. 27134/11.01.2019.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Măsurarea valorii reflectă starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

Exprimarea în valută a opiniei finale poate fi considerată adecvată atât timp cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară, etc).

Culegerea informațiilor, prelucrarea acestora, analizele și calculele s-au făcut în perioada 15.01.2019 – 17.01.2019, raportul fiind redactat în forma finală la data de 18.01.2019. Inspecția a fost efectuată în data de 15.01.2019 în prezența dnei Musteța Maricica.

Data evaluării: 17.01.2019.

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

1.5. TIPUL DE VALOARE

În lucrarea de față a fost exprimată valoarea de piață.

Valoarea de piață - conform Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2018 - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

La estimarea valorii de piață s-au avut în vedere recomandările Standardelor de a bunurilor, editia 2018 și în mod special:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății 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;
- Insectia proprietatii in scopul evaluarii, 2009;
- Buletine informative si metodologii de evaluare publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Agentii imobiliare;
- Internet - site-uri specializate, anunturi particulare;
- HCL 131/25.10.2018
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Baza de date a evaluatorului

1.7. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Valoarea opusa 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 prezentul 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 și pe baza informațiilor găsite la momentul evaluării pe piață;

- prezenta lucrare nu se înscrie în categoria lucrărilor de expertiză tehnică a structurii de rezistență a construcțiilor și nici a expertizelor asupra caracteristicilor fizice și chimice a terenului;
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție exterioară neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor datorită acestei inspecții exterioare. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență, este posibil ca ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii care poate deteriorări nu au putut fi identificate. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- 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 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 actele de intelegeri in prealabil.

1.9. CLAUSA DE VERIFICARE A EVALUARI

Evaluatorul este de acord ca prezentul raport de evaluare sa poata fi verificat de un alt evaluator ANEVAR in conditiile reinerarii prevederilor ANEVAR.

1.10. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific ca afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative specificate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Certific ca nu am nici un interes actual sau în perspectivă asupra bunului imobil care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal și nu sunt parținitor față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul nici alta persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele, opiniile și concluziile formulate au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestui raport.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR BUNURILOR EVALUATE

2.1. IDENTIFICAREA ȘI SITUAȚIA JURIDICĂ

Proprietatea imobiliară (teren) situată în orașul Târgu Frumos, str. Constantin Erbiceanu nr. 2, jud. Iași, este proprietatea orașului Târgu Frumos conform HCL 131/25.10.2018.

2.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în zona mediană a Orașului Târgu Frumos, str. Constantin Erbiceanu nr. 2, jud. Iași.

Zona este rezidențială, în dezvoltare, construcții P, P+E, P+M.

2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI DE EVALUAT

Terenul supus evaluării este situat în orașul Targu Frumos, str. Constantin Erbiceanu nr. 2, jud. Iasi:

- înscris în Cartea Funciara nr. 62685 (suprafața totală de 730 mp), nr. cadastral 62685 (suprafața totală de 730 mp),
- suprafața de 490,00 mp,
- teritoriul intravilan
- terenul este plat
- deschiderea la str. Constantin Erbiceanu
- drum pietruș
- forma regulată
- pe teren există construcții
- Utilități imobil/zonă: energie electrică, apă, canalizare, gaz metan.

Fotografiile realizate cu ocazia inspecției în teren, sunt prezentate în Anexa nr. 1.

2.4. DESCRIEREA PIETEI IMOBILIARE A PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

Piața imobiliară a proprietății de evaluat este cea a terenurilor din orașul Targu Frumos, jud. Iasi.

Tranzacțiile imobiliare cu astfel de proprietăți se caracterizează printr-o stagnare și scăderi moderate de prețuri. Vânzările sunt reduse ca număr, timpul de expunere a proprietăților imobiliare oferite spre vânzare este mare.

Ofertele de vânzare pentru imobile sunt cuprinse între 12 euro/mp – 25 euro/mp în funcție de amplasament față de căile rutiere, suprafața, dotări, etc.

CAPITOLUL 3. EVALUAREA

3.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare reflectă cea mai bună utilizare a acesteia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unei proprietăți care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente sau o utilizare alternativă. 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 buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca urmatoarele patru criterii:

1. **Permisa legal** – trebuie analizate cerințele impuse de PUG, PUZ, PUD, certificatul de urbanism. Condițiile care influențează: regulile de construire, normative de construcții, restul planșei cadastrale de patrimoniu și siturile istorice. Trebuie avute în vedere reglementările de mediu precum și posibilitatea unei schimbări în reglementările zonale.
2. **Posibila fizic** – utilizarea unei proprietăți este determinată de caracteristicile fizice: mărimea, forma, suprafața, topografia, latada, adâncimea, natura terenului de fundare, accesibilitatea, riscul dezastrului natural, structura geologică a terenului, utilități publice. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale pentru a alta vânzare, considerată mai bună.
3. **Fezabila financiar** – utilizările care au îndeplinit condițiile legale și fizice se analizează pentru a determina dacă ar adăuga un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligația de finanțare și armoniza cu capitalului.
4. **Maxim productiva** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cel mai înalt nivel de utilizare 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) ale bunurilor 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 și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea acesteia prin convertirea venitului în valoare. Abordarea se bazează pe principiul anticipării.

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/implantarea;
- 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. 2, jud. Iasi, prin metoda comparativa 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 ancorat la revaderea intregii lucrari de evaluare pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica si rationamentele aplicate au condus la valori 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 conditi 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.

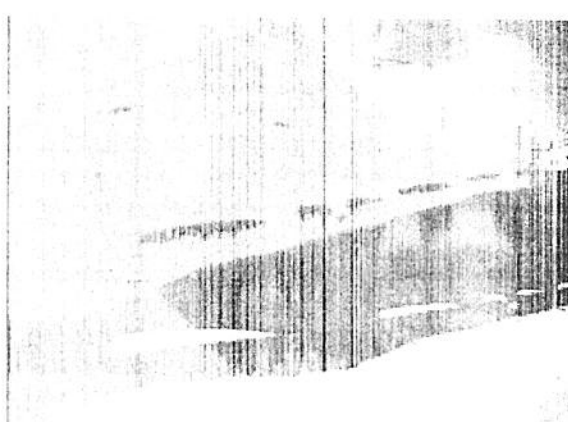
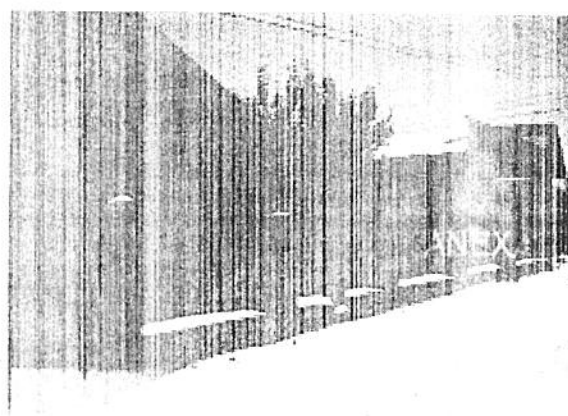
Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare situate in oras Targu Frumos, str. Constantin Erbiceanu nr. 2, jud. Iasi, este de:

Vp = 37.173 LEI
echivalenta

Vp = 7.938 EURO

Ing. George NEACSU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 14535

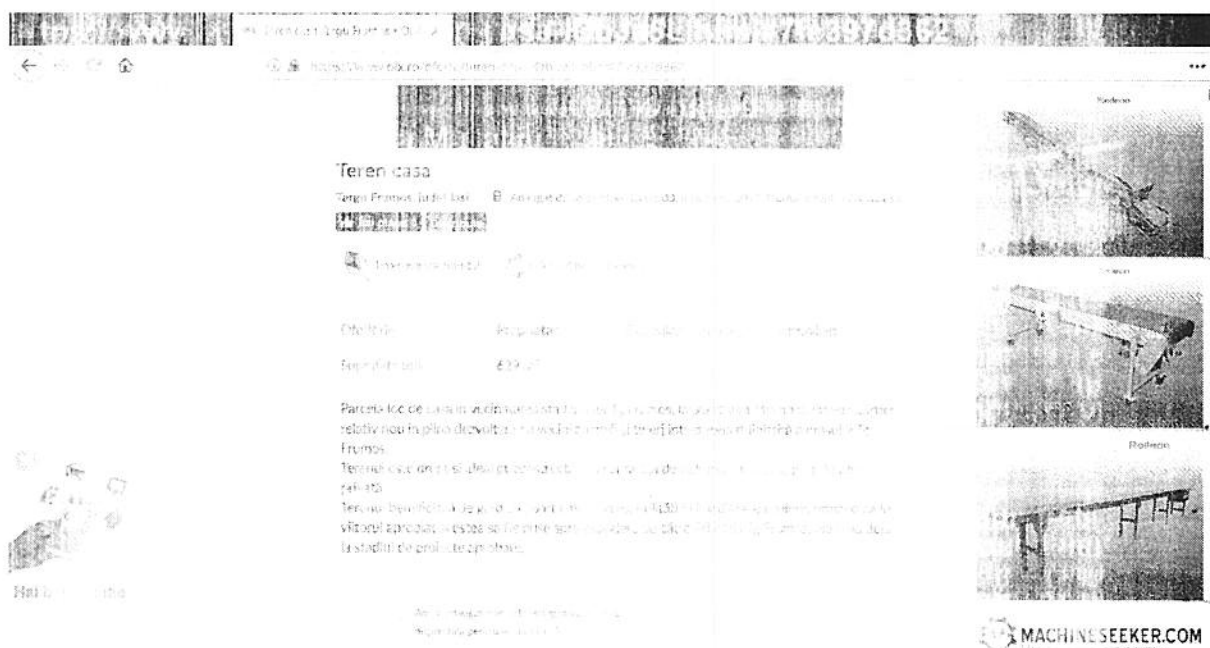




DETERMINAREA VALORII ESTIMATE A TERENULUI

Elemente de comparație	Teren de evaluat	Teren comparabil 1	Teren comparabil 2	Teren comparabil 3
Suprafata terenului, mp	450	670	500	1,000
Pret oferta/vanzare (euro/mp)		41.7	49.0	28.0
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectie %		-40%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-17.2	-4.9	-2.8
Pret corectat		24.5	44.1	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		24.5	44.1	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		24.5	44.1	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		24.5	44.1	25.2
Conditii piata (data)		ianuarie 2019	ianuarie 2019	ianuarie 2019
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		24.5	44.1	25.2
Localizare	Targu Frumos, str. Constantin Erbiceanu nr. 2	Targu Frumos, str. Ogorului	Targu Frumos, str. Petru Rares	Targu Frumos, str. Serelor, Nova Miro
Valoarea corectiei (%)		1%	20%	-25%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.4	8.8	-6.3

Pret corectat		15.0	13.5	11.9
Suprafata teren (mp)	500	629	500	1000
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-20%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	-1.9
Pret corectat		15.0	13.5	10.0
Echiparea tehnico-edilitara	E. A. C. GM	E. A. C. GM in	E. A. GM	E. A. GM
Valoarea corectiei (%)		200%	2%	2%
Valoarea corectiei (euro/mp)		1.2	0.3	0.3
Pret corectat		16.2	13.8	10.4
Acces la proprietate	drum pietre	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	10.0
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	10.0
Total corectie brută (euro)		2.9	4.2	1.7
Total corectie brută (%)		17%	30%	17%
Total corectie neta (euro)		-0.5	1.8	0
Total corectie neta (%)		-3%	15%	-0.3%
Comparabila 1 are cea mai mica corectie brută				
Curs euro/lei 17.01.2019		4.6839		
Valoare estimata (euro/mp)		16.2		
Valoare estimata (lei/mp)		76		
Valoare teren (euro)		7538		
Valoare teren (lei)		37,174		



<https://www.olx.ro/oferta/teren-casa-4263a5Lh.n/#7fe397c362>

strada Ogorului langa strada Musatini



[illegible]

The screenshot shows the Logica.ro website interface. At the top, there's a navigation bar with the logo and links like 'Acasa', 'Despre noi', 'Contact', 'Ajutor', and a search bar. Below the navigation bar, there's a sidebar on the left with categories: 'Despre noi', 'Ajutor', 'Acasa', 'Despre noi', 'Contact', 'Ajutor', 'Acasa', 'Despre noi', 'Contact', 'Ajutor'. The main content area displays a real estate listing for an apartment in Bucharest. The listing includes a title 'Apartament 2 camere', a location 'Sector 4, Bucuresti', and a price '17xx - AFIS'. There's also a section for 'PRIMITE MESA' and a star rating 'SALVEAZA AN'. The bottom of the page shows a footer with contact information and a logo.

<http://ajumate.ro/eren-1-ai-furnas> 10/06/2014 11:11

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62799 Târgu Frumos

Nr. cerere	2891
Ziua	22
Luna	02
Anul	2019

Cod verificare



110007356321

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str Constantin Erbiceanu, Nr. 2, Jud. Iasi, extins conform PUG

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62799	490	Teren împreună; 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
2891 / 22/02/2019		
Act Notarial nr. 307, din 20/02/2019 emis de Crucianu Remus Dorinel;		
B1	Se înființează cartea funciara 62799 a imobilului cu numărul cadastral 62799/Târgu Frumos, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 62685 înscris în cartea funciara 62685;	A1
Act Administrativ nr. 39657, din 24/07/2018 emis de ORAS TG. FRUMOS (adeverinta privind identificarea imobilului în inventar); Act Administrativ nr. 48, din 31/03/2016 emis de ORAS TG. FRUMOS (HCL -inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orasului Tg Frumos, cu anexa);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) ORASUL TARGU FRUMOS, CIF:4541068, domeniul privat		
OBSERVAȚII: pozitie transferis: din CF 62685/Târgu Frumos, înscrisa prin încheierea nr. 13964 din 27/07/2018;		

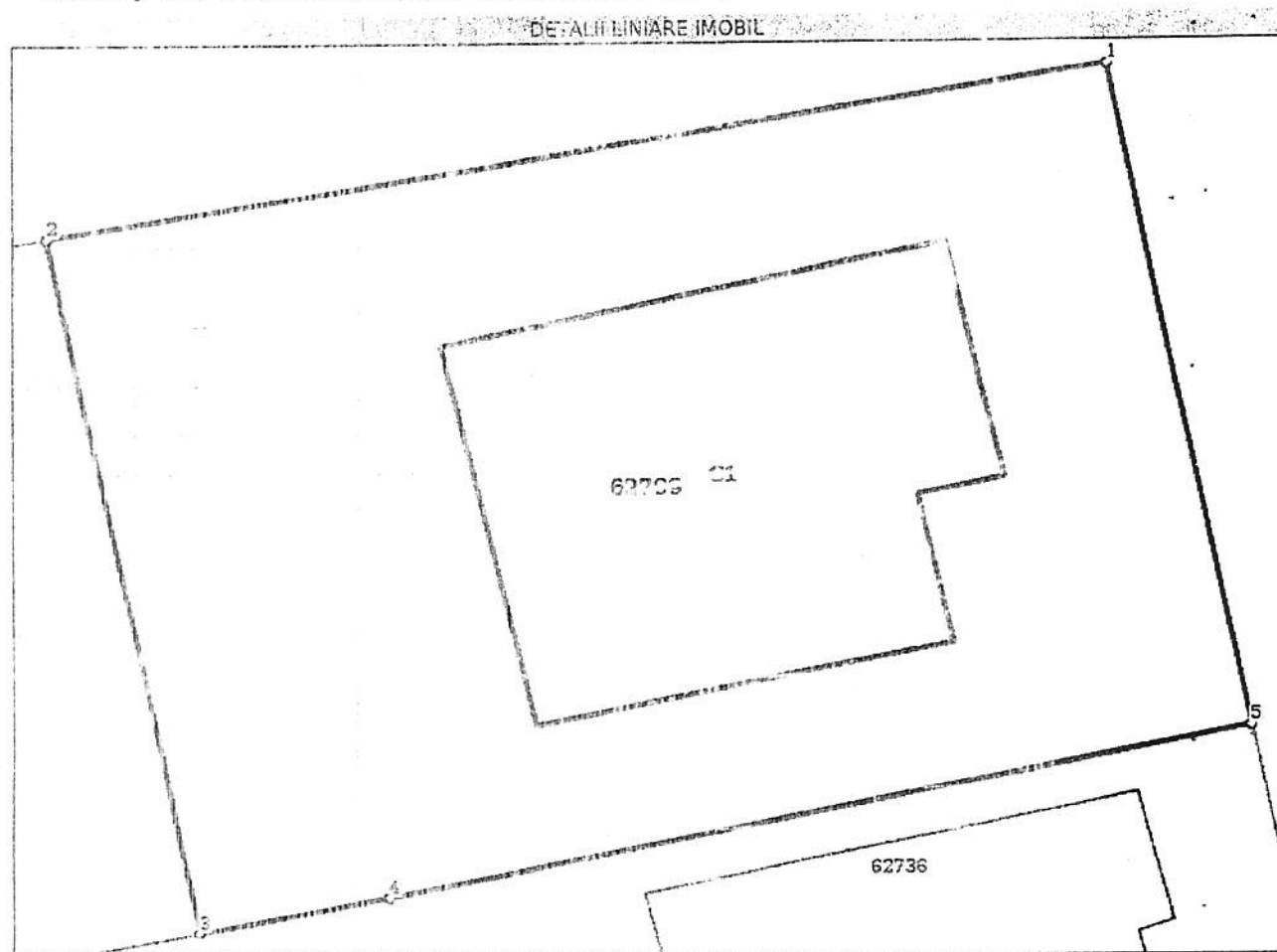
C. Partea III. SARCINI

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

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referințe
62799	490	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereod 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observatii / Referințe
1	curti construcții	DA	390	78	2090/4S	-	scoatere circuitul agricol prin A.C. 168/04.12.1991
2	arabil	DA	100	78	2090/4S	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observatii / Referințe
A1.1	62799-C1	construcții de locuințe	127	Fara acte	S. construita la sol:127 mp; S. construita desfasurata:254 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
1	2	26.097
2	3	19.237
3	4	4.669

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	21.435
5	1	18.282

** 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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța extema nr 369546/20-02-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

03-03-2019

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

Cristian Shirila

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

