

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI



HOTĂRÂREA nr. 17

privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și aprobarea vânzării terenului în suprafață de 530 mp., situat în strada Constantin Erbiceanu, nr. 24, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62454, nr. cadastral - 62454

Consiliul Local al orașului Târgu Frumos, județul Iași,

Având în vedere prevederile:

- art. 364, alin. (1) din Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- art. 129, alin. 2, lit. c), alin. (6) lit. b) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

Luând în considerare:

- solicitarea înregistrată cu nr. 39901/03.09.2021 la secretariatul primăriei orașului Târgu Frumos ;
- raportul de evaluare înregistrat sub nr. 42315/14.09.2021 întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 0572 – SC EVALIASI SRL ;
- Contractul de concesiune nr. 76/01.07.1998 și act additional nr. 1/07.06.2018;
- contractul de vânzare cumparare autentificat sub nr. 4624/10.06.1998;
- certificatul de atestare a edificării construcțiilor nr. 29026/01.02.2018;
- proces verbal al comisiei de analizare a dosarului de solvabilitate nr. 26529/19.01.2022.

Tinând seama de:

- Hotărârea Consiliului Local al orașului Târgu Frumos nr. 79/26.08.2021, privind aprobarea întocmirii raportului de evaluare, pentru terenul în suprafață de 530 mp., situat în strada Constantin Erbiceanu, nr. 24, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62454, nr. cadastral - 62454
- Referatul de aprobare înregistrat cu nr. 26664/21.01.2022;
- Raportul compartimentului de resort întocmit de Compartimentul Administrarea Patrimoniului înregistrat cu nr. 26667/21.01.2022;
- Avizul emis de Comisia de amenajare a teritoriului, urbanism, protecția mediului, turism și agricultură din cadrul Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos înregistrat cu nr. 27065/27.01.2022;

În temeiul art. 139 alin. 3 lit. g) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 42315/14.09.2021 întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 0572 – SC EVALIASI SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezenta .

(2) Se stabilește prețul de vânzare terenului în suprafață de 530 mp, situat în strada Constantin Erbiceanu, nr. 23, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62454, nr. cadastral - 62454, în sumă de 44.287,00 lei .

Art. 2 – Se aprobă vânzarea terenului proprietate privată în suprafață de 530,00 mp, înscris în C.F. nr. 62454, nr. cadastral - 62454, situat în strada Constantin Erbiceanu, nr. 24, cu dreptul de preemțiune conform prevederile art. 364, alin. (1) din Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, către proprietarul imobilului (clădire), conform - contractului de vânzare autenticat cu nr. 4624/10.06.1998 și certificat de atestare a edificării construcțiilor nr. 29026/01.02.2018.

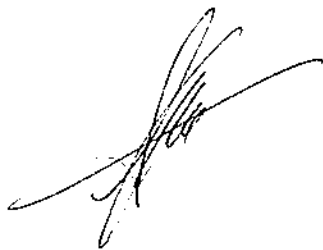
Art.3. Se aproba vânzarea terenului în suprafață de 530 mp., situat în strada Constantin Erbiceanu, nr. 24, înscris în C.F. nr. 62454, nr. cadastral - 62454, oraș Târgu Frumos, jud. Iași, cu plata în rate și avans 15% din prețul total al terenului .

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește Primarul prin aparatul de specialitate.

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica: Instituției Prefectului Județului Iași, Primarului orașului Târgu Frumos, Birourilor/compartimentelor interesate din aparatul de specialitate al primarului și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul instituției și/sau prin publicare pe site-ul instituției și/sau presă.

Adoptată astăzi, 27.01.2022, în ședință ordinară.

Președinte de ședință,
Consilier local,
Ciurea Andrei- Alexandru



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al orașului,
Valache Argheer Gabriel



CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL ORAȘULUI			
PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS NR. 17 /27.01.2022			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾	27/01/2022	
2	Comunicarea către primarul orașului ²⁾	28/01/2022	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	31/01/2022	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁺⁵⁾	31/01/2022	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁺⁵⁾	1 /2022	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	31/01/2022	
<p>Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ:</p> <p>¹⁾ art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”;</p> <p>²⁾ art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”;</p> <p>³⁾ art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...;</p> <p>⁴⁾ art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.;</p> <p>⁵⁾ art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”;</p> <p>⁶⁾ art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”;</p> <p>⁷⁾ art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”</p>			

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 17 voturi „pentru”, 0 voturi „împotriva” și 0 voturi „abțineri”, exprimate de un număr de 17 consilieri locali care au votat, dintr-un număr de 17 consilieri locali în funcție.

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IASI
SECRETARIA
INTRARE / IESIRE NR. 42315
Ziua 14 Luna 09 2021

Auxa la HCL nr. 17/27.01.2022.

RAPORT DE EVALUARE

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

PROPRIETAR: ORASUL TARGU FRUMOS

BENEFICIAR: ORASUL TARGU FRUMOS

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



IASI, SEPTEMBRIE 2021

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de piață a terenului situat în oraș Târgu Frumos, str. Constantin Erbiceanu nr. 24, 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 notei de comandă nr. 42093/09.09.2021.

Tipul proprietății

Proprietatea imobiliară ce constituie subiectul prezentului raport de evaluare este terenul situat în orașul Târgu Frumos, str. Constantin Erbiceanu nr. 24, jud. Iași.

Data evaluării

Data evaluării este 14.09.2021.

Cursul BNR la data de 14.09.2021 este 1 Euro = 4,9444 Lei.

Definiția valorii de piață

Valoarea de piață - conform Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2020 - 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 constructibil.

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. 24, jud. Iași, este de:

Vp = 44.287 LEI

echivalent a

Vp = 8.957 EURO

ing. George NEACȘU
evaluator autorizat ANEVAR

legitimatie 14535



CAPITOLUL 1. DATE GENERALE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre S.C. EVALIASI S.R.L., identificata prin J22/1684/2016, CUI 36345485, reprezentata prin administrator ing. Neacsu George Aurel.

Evaluatorul este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR) si este autorizat pentru:

- evaluari proprietati imobiliare;
- evaluari bunuri mobile.

Date de identificare:

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

Ca urmare a efectuării programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR detin cunostintele necesare realizării misiunii de evaluare în mod competent și pot să ofere o evaluare obiectivă și imparțială.

Evaluatorul nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

La elaborarea prezentului raport de evaluare nu am apelat la asistență substanțială din partea altor specialiști.

1.2. PREZENTAREA BENEFICIARULUI

Beneficiarul este orașul 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. 24, jud. Iași, înscrisă în Cartea Funciara nr. 62454, nr. cadastral 62454, având suprafața de 530,00 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 nota de comandă nr. 42093/09.09.2021.

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 10.09.2021 – 14.09.2021, raportul fiind redactat in forma finala la data de 14.09.2021. Inspectia a fost efectuata in data de 14.09.2021.

Data evaluarii: 14.09.2021.

Cursul BNR la data de 14.09.2021 este 1 euro = 4,9444 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 2020 - 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 constrangeri.

La estimarea valorii de piata s-au avut in vedere recomandarile Standardelor de a bunurilor, editia 2020 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 2020.

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 2020;
- 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. 20538/10.11.2017 al Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Iasi – B.C.P.I. Pascani;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Baza de date a evaluatorului.

1.7. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata:

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel. 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 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 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. 24, jud. Iasi, este proprietatea orasului Targu Frumos conform extrasului de carte funciara nr. 20538/10.11.2017 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. 24, 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. 24, jud. Iasi:

- inscris in Cartea Funciara nr. 62454, nr. cadastral 62454
- suprafata de 530,00 mp.
- teritoriu: intravilan
- terenul este plat
- deschiderea la str. Constantin Erbiceanu de 14,08
- drum asfalt
- 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 utilizarii existente sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unei proprietati, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca urmatoarele patru criterii:

1. **Permisa legal** – trebuie analizate 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. **Posibila fizic** – utilizarea unei proprietăți este determinată de caracteristicile fizice: mărimea, forma, suprafața, topografia, fatada, adâncimea, natura terenului de fundare, accesibilitatea, riscul dezastrelor naturale, structura geologică a terenului, utilități publice. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale pentru o altă utilizare, considerată mai bună.
3. **Fezabila 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 IN 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 principiu substituției.

Abordarea prin comparația vânzărilor – constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de bunuri imobiliare 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 principiu 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/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. 24, jud. Iasi, prin metoda comparatiei vanzarilor.

In ANEXA NR. 3 sunt prezentate cele trei proprietati comparabile similare cu proprietatea imobiliara supusa evaluarii.

CAPITOLUL 4. RECONCILIAREA VALORII. OPINIA FINALA

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari de evaluare pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica si rationamentele aplicate au condus la judecati consistente.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- datele primare au caracter de piata.

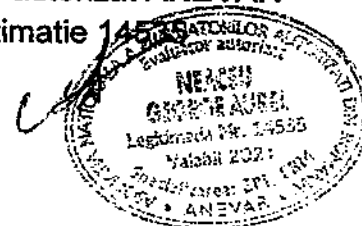
Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

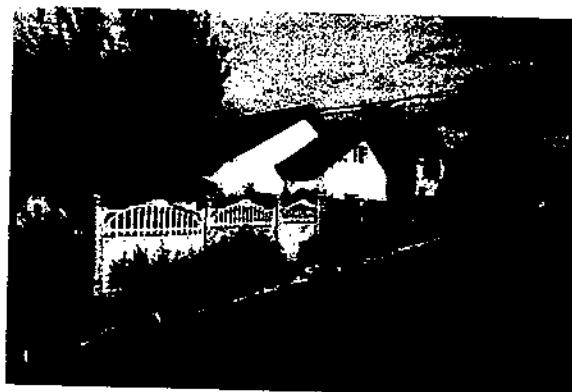
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea estimata este valabila in conditii economice, sociale, politice, fiscale si juridice existente la data evaluarii;
- valoarea este o predictie;
- valoarea poate fi considerata ca cea mai buna estimare a pretului posibil obtenabil in urma unei tranzactii obiective si nepartinitoare pentru bunul evaluat si poate reprezenta un nivel de referinta in vederea negocierilor;
- 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. 24, jud. Iasi, este de:

V_p = 44.287 LEI
echivalent a
V_p = 8.957 EURO

ing. George NEACSU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 14555





DETERMINAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI

Elemente de comparatie	Teren de evaluat	Teren comparabila 1	Teren comparabila 2	Teren comparabila 3
Suprafata teren, mp	530	3,500	500	1,000
Pret oferta/vanzare (euro/mp)		15.0	19.0	12.0
Tipul tranzactiei		ofertă	ofertă	ofertă
Valoare corectie %		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-0.8	-1.0	-0.6
Pret corectat		14.3	18.1	11.4
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		14.3	18.1	11.4
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		14.3	18.1	11.4
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		14.3	18.1	11.4
Conditii piata (data)		august 2021	august 2021	decembrie 2020
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	6%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.7
Pret corectat		14.3	18.1	12.1
Localizare	Targu Frumos, str. Constantin Erbiceanu nr. 24	Targu Frumos, str. Cucuteni nr. 43 intersectie cu str. Dumbrava	Targu Frumos, str. Petru Rares, in spate la Fan Service Auto	Targu Frumos, str. Petru Rares, in spate la Sala Sporturilor
Valoarea corectiei (%)		10%	18%	20%
Valoarea corectiei (euro/mp)		1.4	3.2	2.4

Pret corectat		15.7	21.3	14.5
Suprafata teren (mp)	530	3,500	500	1,000
Valoarea corectiei (%)		8%	0%	2%
Valoarea corectiei (euro/mp)		1.3	0.0	0.3
Pret corectat		16.9	21.3	14.8
Echiparea tehnico-edilitara	E, A, C, GM	E, A, C, GM	E, A, C, GM	E, A, GM
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	2%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.3
Pret corectat		16.9	21.3	15.1
Acces la proprietate	drum asfalt	drum asfalt	drum piatra	drum asfalt
Valoarea corectiei (%)		0%	3%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.6	0.0
Pret corectat		16.9	21.9	15.1
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		16.9	21.9	15.1
Total corecție brută (euro)		3.4	4.8	4.3
Total corecție brută (%)		23%	25%	36%
Total corecție neta (euro)		1.9	2.9	3.1
Total corecție neta (%)		13%	15%	26%
Comparabila 1 are cea mai mică corecție brută				
Curs euro/lei 14.09.2021	4.9444			
Valoare estimată (euro/mp)	16.9			
Valoare estimată (lei/mp)	84			
Valoare teren (euro)	8,957			
Valoare teren (lei)	44,287			

COMPARABILA 1

Ejler Editare Vizualizare Istoric Mesaje (0) Instrumente Ajutor (0)

[\(5 notite\)](#) - [neciu_george57](#) x [Strada Tailor 11 - Google Maps](#) x [Imobile eTerra - Public](#) x [Teren intravilan Targu Frumos](#) x +

[←](#) [↻](#) [🏠](#) [🔍](#) [🔒](#) [https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDdJQUG.html#7fe397d362](#) [☆](#)

Mesaje

Contul meu



Vanzator

**Kati**Pe OLX din ianuarie 2014
Activ pe OLX 2236

Mai multe anunțuri ale...

074 991 9430

Tr...

Localizare

📍 Targu Frumos,
Iasi

la 40km de tine

Ejler Editare Vizualizare Istoric Mesaje (0) Instrumente Ajutor (0)

[\(5 notite\)](#) - [neciu_george57](#) x [Strada Tailor 11 - Google Maps](#) x [Imobile eTerra - Public](#) x [Teren intravilan Targu Frumos](#) x +

[←](#) [↻](#) [🏠](#) [🔍](#) [🔒](#) [https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDdJQUG.html#7fe397d362](#) [☆](#)



📱
 📱

Postat 06 august 2021

Teren intravilan

15 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan; Intravilan

Suprafata utila: 3.300 m²

Descriere

Teren intravilan de vanzare pe strada cucuteni nr 43 cu intersectia strada dumberava stadiion terenul are suprafata de 3300 m2 pretul este de 15 euro m2

ID: 203020530

Vizualizări: 3230

Raportează

KIWI FINAN
 Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 150 de credite

AM NEVOIE SA IMBUNAT



VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN

0.31
 Rata lunară

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDdJQUG.html#7fe397d362>

COMPARABILA 2

Esier Editare Vizualizare Istoric Marcaje (0) Instrumente Ajutor (0)

(5 necău) - nescu_george67: x Strada Tâlcior 11 - Google Maps x Imobiliile eTerra - Public x Vand teren 19€ m Targu Frumos x Teren 500/1000 mp, 23 eur - Lu x +

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-19-m-IDeav8l.html#7fe397d362



Vanzator



ionutbulai274
Pe OLX din Octombrie 2
Activ pe 11 August 2021

Mai multe detalii ale s

0799 756 664

Tr

Localizare

Targu Frumos,
Iasi

la 44km de Iasi

Esier Editare Vizualizare Istoric Marcaje (0) Instrumente Ajutor (0)

(5 necău) - nescu_george67: x Strada Tâlcior 11 - Google Maps x Imobiliile eTerra - Public x Vand teren 19€ m Targu Frumos x Teren 500/1000 mp, 23 eur - Lu x +

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-19-m-IDeav8l.html#7fe397d362

Postat 29 Iulie 2021

Vand teren 19€ m

19 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 44.500 m²

Descriere

Vand teren intravilan in tg frumos strada petru rareșul la vale de fermă 10 . Vand parcele de 1000 m sau 500 . Pentru toată suprafața mai negociem

ID: 209375509

Vizualizat 3279

Raportează

IMMERGAS

Află cum te
încălzești la iarnă
o centrală cu
condensare sau
sistem hibrid
IMMERGAS

IMMERGAS

Extravilan

WWW.OLX.RO


<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-19-m-IDeav8l.html#7fe397d362>

apa, canalizare, curent, gaz

COMPARABILA 3

pe: 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

ELENA
Lista ofertelor
153 Anunturi noi
Pe site din noiembrie 2016

Amintirile utilizatorului

Protejeaza anuntul Actualizeaza anuntul


Ornit de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Support de Anunt

Hai in aplicatie

pe: Vand teren intravilan in Tg. Fru... X

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



7 ani garanție/
150.000 km


Pachetul Performance
desăvârșește configurația
noului tău Alfa Romeo.

Hai in aplicatie

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

Președinte de ședință
Comitetul local

Clusea Anghel-Alexandru



Controsemnare pentru legalitate
Secretar general al orașului
Valachie Anghel Gabriel

