

RAPORT DE EVALUARE

**AL TERENULUI SITUAT ÎN ORAȘ TÂRGU FRUMOS,
STR. 22 DECEMBRIE 1989, NR. 2E
C.F. 62975, NR. CAD. 62975
JUD. IASI**

PROPRIETAR: ORAȘUL TÂRGU FRUMOS

BENEFICIAR: ORAȘUL TÂRGU FRUMOS

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

IASI, APRILIE 2021

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de piață a terenului situat în oraș Târgu Frumos, str. 22 Decembrie 1989 nr. 2E, jud. Iași, C.F. 62975, nr. cad. 62975, 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 33240/12.04.2021.

Tipul proprietății

Proprietatea imobiliară ce constituie subiectul prezentului raport de evaluare este terenul situat în orașul Târgu Frumos, str. 22 Decembrie 1989, nr. 2E, jud. Iași.

Data evaluării

Data evaluării este 15.04.2021.

Cursul BNR la data de 15.04.2021 este 1 Euro = 4,9226 lei.

Definiția valorii de piață

Valoarea de piață - conform Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 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. 22 Decembrie 1989 nr. 2E, jud. Iași, C.F. 62975, nr. cad. 62975, este de:

Vp = 83.211 LEI

echivalent a

Vp = 16.904 EURO

ing. George NEACȘU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 14535



Președinte de sedință
Consiliu local
Enea Iorgu-Constantin

Secretar general al orașului
Valache Anghiu - Gabriel

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 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 asistență substanțială din partea altor specialiști.

1.2. PREZENTAREA BENEFICIARULUI

Beneficiarul este orașul Targu Frumos, cu sediul în Targu Frumos, str. Cuza Voda nr. 67, județul Iași.

1.3. OBIECTUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în oraș Targu Frumos, str. 22 Decembrie 1989 nr. 2E, jud. Iași, C.F. 62975, nr. cad. 62975; având suprafața de 426,00 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 Targu Frumos prin nota de comandă nr. 33240/12.04.2021.

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 13.04.2021 – 15.04.2021, raportul fiind redactat in forma finala la data de 15.04.2021.

Data evaluarii: 15.04.2021.

Cursul BNR la data de 15.04.2021 este 1 euro = 4,9226 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 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 particulari;
- Extras de carte funciara 22419/04.11.2019
- Documentatia de carte funciara
- 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 fi identificate. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;

- orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii afaceri si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.8. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICITATE

Prezentul raport de evaluare, sau parti ale sale, nu pot fi incluse in nici un document, nu pot fi publicate, mediatizate sau difuzate sub nici o forma fara aprobarea scrisa prealabila a evaluatorului.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator, este valabil numai pentru scopul mentionat iar evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.

1.9. CLAUZA DE VERIFICARE A EVALUARII

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

1.10. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Certific ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva asupra bunului imobil care face obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal si nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul nici alta persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele, opiniile si concluziile formulate au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR si a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR BUNURILOR EVALUATE

2.1. IDENTIFICAREA SI SITUATIA JURIDICA

Proprietatea imobiliara (teren) situata in orasul Targu Frumos, str. 22 Decembrie 1989, nr. 2E, jud. Iasi, C.F. 62975, nr. cad. 62975, este proprietatea orasului Targu Frumos conform HCL 38/29.03.2012 si extrasul de carte funciara 22419/04.11.2019

2.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

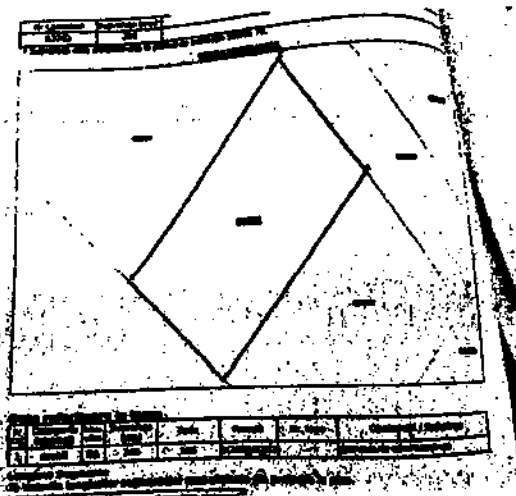
Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in zona semicentrala a Orasului Targu Frumos, str. 22 Decembrie 1989, jud. Iasi.

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

Valoarea corecției (euro/mp)		1.9	-14.3	14.4
Pret corectat		38.9	57.0	43.3
Suprafata teren (mp)	426	366	2,800	1,810
Valoarea corecției (%)		2%	-24%	-14%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.8	-13.7	-6.1
Pret corectat		39.7	43.3	37.3
Echiparea tehnico-edilitara	E, A, C, GM	E, A, C, GM	E, A, C, GM	E, A, C, GM
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		39.7	43.3	37.3
Acces la proprietate	drum asfalt	drum asfalt	drum asfalt	drum asfalt
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		39.7	43.3	37.3
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		39.7	43.3	37.3
Total corecție brută (euro)		4.6	31.7	22.0
Total corecție brută (%)		12%	42%	72%
Total corecție neta (euro)		0.7	-31.7	6.9
Total corecție neta (%)		2%	-42%	23%
Comparabila 1 are cea mai mică corecție brută				
Curs euro/leu 15.04.2021	4.9226			
Valoare estimată (euro/mp)	39.7			
Valoare estimată (lei/mp)	195			
Valoare teren (euro)	16,904			
Valoare teren (lei)	83,211			

în Teren de vacanță Cartierul Flo- X

   <https://www.ot.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-cardanus-florilor-IdE033Q.html#76e3974362>

**Varizator**

Georgiana

[illegible]

What studies support this?

074 967 7076

Localizare

 **Target Franchise,**
1251

☒ Teren de vanzare Cartierul F. X

 <https://www.obc.ro/d/oferta/teran-de-vanzare-carderul-florilor-IDeD33Q.html#?7fe397d362>

Postat 07 aprile 2021

Teren de vanzare Cartierul Florilor

14 300 €



 VOUS UN CREDIT IMMOBILIER?



☐ PROMOVIAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Pessoa física

Extravital / intravital: intravital

Suprafața utilă: 365 m²

Descrivere

Vand teren intravilan in Targu Frumos, situat in Cartierul Florilor (strada Garoafelor), acces la toate utilitatile.
Suprafata 366 m²

0749677076

Vizualizacija: B32

NO. 21675268

RAPORTUL

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-cartierul-florilor-IDeD33Q.html#7fe397d362>

FOTOGRAFII PROPRIETATE IMOBILIARA



DETERMINAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI

ANEXA NR. 2

Elemente de comparatie	Teren de evaluat	Teren comparabila 1	Teren comparabila 2	Teren comparabila 3
Suprafata teren, mp	426	366	2,800	1,810
Pret oferta/vanzare (euro/mp)		39.0	75.0	30.4
Tipul tranzactiei		ofertă	ofertă	ofertă
Valoare corectie %		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-2.0	-3.8	-1.5
Pret corectat		37.1	71.3	28.9
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-0.0	-0.0	0.0
Pret corectat		37.1	71.3	28.9
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		37.1	71.3	28.9
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		37.1	71.3	28.9
Conditii piata (data)		apr. 2021	apr. 2021	apr. 2021
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		37.1	71.3	28.9
Localizare	Targu Frumos, str. 22 Decembrie 1989, nr. 2E, jud. Iasi CF 62975, nr. cad. 62975	Targu Frumos, str. Garoafelor, jud. Iasi CF 63218, nr. cad. 63281	Targu Frumos, str. 22 Decembrie 1989, jud. Iasi	Targu Frumos, str. T Vladimirescu nr. 22, jud. Iasi
Valoarea corectiei (%)		5%	-20%	50%

COMPARABILA 2

https://lajumate.ro/teren-intravilan-2800-mp-in-oras-targu-frumos-intravilan-9848338.html

lajumate.ro

Terenuri din:

- Județul Iasi
- Targu Frumos
- Iasi
- Lecani
- Tomesti
- Valea Lupului
- Horpeaz
- Harlau
- Bernova

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Teren intravilan 2800 mp in oraș Târgu Frumos intravilan

Targu Frumos, Iasi

210.000 EUR

Adrian

072897890

TRIMITE MESA

SALVEAZĂ ANUNȚUL

INSPIRA PENTRU CASĂ



https://lajumate.ro/teren-intravilan-2800-mp-in-oras-targu-frumos-intravilan-9848338.html

lajumate.ro

Apartamente 2 camere

Apartament 2 camere

Teren

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	2800

Adrian

072897890

TRIMITE MESA

SALVEAZĂ ANUNȚUL

INSPIRA PENTRU CASĂ

Gaseste rapid produsele dorite!

DESCARCA APLICATIA

Vrei să adaugi anunț rapid?

Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

- *Proprietar!
- *Se vinde 2800 mp teren intravilan,
- *oras Targu Frumos
- *Curte închise cu gard beton,
- *curent 380, apa, canalizare,
- *teren cu acces la 2 străzi,
- *teren cu acces la calea ferată

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-2800-mp-in-oras-targu-frumos-intravilan-9848338.html>

Teren intravilan str. Tudor Vlad.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-tudor-vladimirescu-nr-22-IDe5dj6.html#7fe397d362>

Postat 18 martie 2021

Teren intravilan, str. Tudor Vladimirescu, nr. 22

55 000 €☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?☐ PROMOVEAZĂ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan; Intravilan

Suprafața utilă: 1 800 m²

Descriere

Teren intravilan Tg. Frumos, situat pe str. Tudor Vladimirescu, cu toate utilitățile necesare

Vizualizări: 1485

ID: 20807900

RAPORTEAZĂ



Vanzator



neti

Mai multe anunțuri ale...

072 625 7281

Teror

Localizare

Targu Frumos,
Iasi**KIWI k FINANCE™****MIRJAN I**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-tudor-vladimirescu-nr-22-IDe5dj6.html#7fe397d362>