



CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TARGU FRUMOS

HOTĂRÂREA NR. 98 DIN 28.11.2017

privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și aprobarea vânzării terenului în suprafață de 471 mp, situat în Târgu Frumos, strada Unirii nr. 1, județul Iași, înscris în C.F. nr. 62354, nr. cadastral 62354

Consiliul local al orașului Târgu Frumos, județul Iași,

Având în vedere prevederile art. 13 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acestora, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 123 alin. (1) și alin. (3) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 78/28.09.2017

Având în vedere prevederile art. 36 alin. (2) lit. c, alin. (5) lit. b), din Legea 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere raportul de evaluare înregistrat sub nr. 42004/18.10.2017, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 0572 – SC EVALIASI SRL ;

Având în vedere Raportul compartimentului de resort întocmit de Compartimentul Administrarea Patrimoniului înregistrat sub nr. 42926/17.11.2017,

Având în vedere avizele favorabile ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local oraș Târgu Frumos înregistrate sub numărul 391/27.11.2017, sub nr. 393/28.11.2017 și sub nr. 398/28.11.2017

Având în vedere expunerea de motive nr. 43925/17.11.2017,

Având în vedere solicitarea nr. 30619/03.04.2017

În temeiul art. 45 alin. (3), din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 42004/18.10.2017, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 0572 – SC EVALIASI SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se stabilește prețul de vânzare a terenului în suprafață de 471 mp, situat în Târgu Frumos, strada Unirii, nr. 1, jud. Iași, înscris în C.F. nr. 62354, având nr. cadastral 62354, la suma de 39.018,00 lei.

Art. 2 – Se aprobă vânzarea terenului proprietate privată a orașului Târgu Frumos, în suprafață de 471,00 mp, înscris în C.F. nr. 62354, având nr. cadastral 62354, situat în

Târgu Frumos, strada Unirii nr. 1, jud. Iași, cu dreptul de preemțiune conform art. 123, alin. 3, 4, din Legea nr. 215/2001, către proprietarul imobilului (clădire) Moisă Ionel -Sorin, conform Certificatului de moștenitor nr. 98/09.12.2016.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Primarul prin aparatul de specialitate.

Art.4. Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Iași;
- Primarului orașului Târgu Frumos;
- Celor vizati în actul administrativ;

și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul și/sau pe site-ul instituției.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TOARBĂ DANIEL**



**Avizat pentru legalitate,
SECRETAR,
Spulber Felicia Elena**

A handwritten signature of Spulber Felicia Elena, the Secretary, is written over a circular official stamp that is partially obscured by the text.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 17 voturi „pentru”, 0 „abțineri” și 0 voturi „împotrivă” dintr-un număr total de 17 consilieri locali în funcție, prezenți la ședință un număr de 17 consilieri locali.

70+1000 mtr.



DOMNULE PRIMAR

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IASI
SECRETARIA
INTRARE / IEȘIRE NR. 30619
Ziua 03 Luna 04 Anul 2017

Subsemnatul Moisa Ionel Sorin , domiciliat in orasul Targu Frumos , strada Unirii,nr.1, rog sa aprobatii vanzarea terenului pe care il detin de la Consiliul Local oras Targu Frumos in baza contractului de superficie nr. 545/14.03.2017 , in suprafata de 471 mp.

Va multumesc!

Data

03.04.2017.

Semnatura



DUPLICAT

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Birou Individual Notarial CRUCIANU REMUS DORINEL

Licența De Funcționare 2903/2548/16.12.2013

Tg. Frumos, Str. Unirii/Vodă, bl. 14, parter, jud. Iași

Tel./Fax 0232/711.008

e-mail: notar_crucianuremusdorinel@yahoo.com



CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

Părțile contractante :

ORAȘUL TG.FRUMOS, JUDEȚUL IAȘI, reprezentat prin domnul viceprimar, SARAFINCIANU VASILE, domiciliat în orașul Tg.Frumos, str. Ion Creangă, bl. 2IAS, sc.A, et. 1, ap. 3, județul Iași, identificat cu C.I., seria M.Z., nr.058455, eliberată la data de 26.03.2012 de SPCLEP Tg.Frumos, având cod numeric personal 1600304226330, în baza delegației nr.27764/21.02.2017 emisă de Primarul Orașului Tg.Frumos, județul Iași, *în calitate de proprietar al terenului situat în intravilanul orașului Tg.Frumos, str. Unirii, nr.1, județul Iași înscris în Cartea Funciară Electronică nr. 62354 a orașului Tg.Frumos, județul Iași, cu număr cadastral 62354*, denumit în continuare **PROPRIETAR** și **MOISĂ IONEL-SORIN**, domiciliat în orașul Tg.Frumos, str. Unirii, nr.1, județul Iași, identificat cu C.I., seria M.Z., nr.162101, eliberată la data de 25.03.2013 de SPCLEP Tg.Frumos, având cod numeric personal 1820503225623, *necăsătorit*, în calitate de beneficiar a dreptului de superficie, denumit în continuare **SUPERFICIAR**, am convenit încheierea prezentului **contract de constituire a dreptului de superficie** în următoarele condiții : -----

Eu, SARAFINCIANU VASILE, în calitate de reprezentant legal al **PROPRIETARULUI**, constitui cu titlu oneros un drept de superficie asupra terenului situat în intravilanul orașului Tg.Frumos, str. Unirii, nr.1, județul Iași, compus din suprafața de 471 (patru sute șaptezeci și unu) m.p., parcela 1Cc, teren curți, construcții (tarlăua 50, parcelele 3404/1, 3405/2 și 3406), înscris în Cartea Funciară Electronică nr. 62354 a orașului Tg.Frumos, județul Iași, cu număr cadastral 62354 în favoarea **SUPERFICIARULUI** . -----

Eu, SARAFINCIANU VASILE, în calitate de reprezentant legal al **PROPRIETARULUI** declar că terenul a trecut în proprietatea privată a Oraşului Tg.Frumos, judeţul Iaşi, conform Hotărârii nr.74/28.04.2016 emisă de Consiliul Local al oraşului Tg.Frumos, judeţul Iaşi şi a Listei de inventar din data de 30.01.2017 anexată privind bunurile care aparţin domeniului privat al Oraşului Tg.Frumos (poziţia 121, nr. inventar 2120477182), este înscris în Cartea Funciară la partea a II-a (foaia de proprietate) sub nr. crt. B1, conform încheierii nr. 42217/20.12.2016 eliberată de B.C.P.I. Paşcani din cadrul O.C.P.I. Iaşi . -----

Terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire de suprafaţă este liber de sarcini, aşa cum rezulta din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. cerere 3279/09.03.2017 eliberat de B.C.P.I. Paşcani din cadrul O.C.P.I. Iaşi . -----

Nouă, părţilor ni s-a adus la cunoştinţă de către notarul public, prevederile art. 2382 Cod Civil . -----

Condiţiile constituirii suprafeţii : -----

- dreptul de suprafaţă se constituie **pe o durată de 25 ani**, începând cu data de 04.10.2004, data semnării contractului de concesiune nr.3049/04.10.2004 emis de Consiliul Local al oraşului Tg.Frumos, judeţul Iaşi şi **până la data de 04.10.2029** ;
- dreptul de suprafaţă se notează pe întreg terenul în suprafaţă măsurată de 471 (patru sute şaptezeci şi unu) m.p. ; -----
- titlul oneros este în cuantum de **630 lei / anual**, plata se va efectua la casieria compartimentului de Impozite şi Taxe Locale din cadrul Primăriei oraşului Tg.Frumos sau prin virament bancar în contul proprietarului RO75TREZ40821A300530XXXX , cont deschis la Trezoreria oraşului Tg.Frumos, judeţul Iaşi, plata putând fi plătită anticipat pentru întregul an, la începutul anului sau în două rate egale până la data de 31 martie şi 30 septembrie inclusiv ; taxa aferentă dreptului de suprafaţă va fi actualizată anual în funcţie de indicele de inflaţie, în baza Hotărârii Consiliului Local al oraşului Tg.Frumos, judeţul Iaşi ; -----

Dreptul de suprafaţă se stinge prin radierea din Cartea Funciară, pentru una din următoarele cauze : -----

- la expirarea termenului stabilit în prezentul contract în cazul în care acesta nu a fost prelungit ; -----
- în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţare unilaterală de către proprietarul terenului ; în această situaţie, proprietarul terenului va notifica de îndată intenţia de a denunţa unilateral contractul de suprafaţă şi va face menţiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură ; -----

- prin pierirea construcției ; -----
- prin reziliere de către proprietarul terenului, în cazul neîndeplinirii culpabile a obligației de plată asumate prin contract de către superficial, respectiv la termenul limită stabilit prin notificarea de punere în întârziere. Declarația de reziliere a proprietarului terenului atrage obligația superficialului de a aduce terenul la starea inițială, cheltuielile de dezafectare fiind sarcina exclusivă a acestuia. Nepredarea amplasamentului liber de orice sarcină în termen de 30 de zile de la aducerea la cunoștință a declarației de reziliere atrage plata de daune interese . -----
- prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane ; -----
- în alte situații prevăzute de lege . -----

Prezentul contract se face și în baza Hotărârii nr. 18 /28.07.2016 și contractului de concesiune nr.3049/04.10.2004 ambele emise de Consiliul Local al orașului Tg.Frumos, județul Iași . -----

La expirarea termenului prezentului act, dreptul de superficie poate fi prelungit printr-un act adițional semnat de ambele părți contractante . -----

Noi, părțile contractante solicităm înscrierea dreptului de superficie în Partea a III – a C, a Cărții Funciare nr. 62354 a orașului Tg.Frumos, județul Iași, a terenului mai sus menționat pe numele meu **MOISĂ IONEL-SORIN**, ca bun propriu. -----

Impozitul și taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract au fost calculate având în vedere valoarea de evaluare de 8.540 lei stabilită conform Ghidului privind prețurile orientative ale proprietăților imobiliare pentru județul Iași, Ediția 2016 .

Tehnoredactat la Birou Individual Notarial CRUCIANU REMUS DORINEL, cu sediul în orașul Tg.Frumos, str. Cuza Vodă, bl. 14, parter, județul Iași, într-un exemplar original, astăzi, data autentificării prezentului act, care se păstrează la arhiva biroului notarial și cinci duplicate, din care un exemplar se păstrează la arhiva biroului notarial, un exemplar la B.C.P.I. Pașcani și trei exemplare se eliberează părților . -----

PROPRIETAR,
ORAȘUL TG.FRUMOS, JUDEȚUL IAȘI
prin reprezentantul său legal,
viceprimar S.S. SARAFINCIANU VASILE

SUPERFICIAR,
S.S. MOISĂ IONEL-SORIN



R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Birou Individual Notarial CRUCIANU REMUS DORINEL

Licența De Funcționare 2903/2548/16.12.2013

Tg.Frumos, Str. Cuza Vodă, bl. 14, parter, jud. Iași

Tel./Fax: 0232-711.008

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 545

din 14 martie 2017

În fața mea, CRUCIANU REMUS DORINEL, notar public,

la sediul biroului, s-au prezentat :

SARAFINCIANU VASILE, domiciliat în orașul Tg.Frumos, str. Ion Creangă, bl. 2IAS, sc.A, et. 1, ap. 3, județul Iași, identificat cu C.I., seria M.Z., nr.058455, eliberată la data de 26.03.2012 de SPCLEP Tg.Frumos, având cod numeric personal 1600304226330, *în calitate de reprezentant legal, viceprimar al ORAȘULUI TG.FRUMOS, județul Iași, în baza delegației nr.27764/21.02.2017 emisă de Primarul Orașului Tg.Frumos, județul Iași ;* -----

MOISĂ IONEL-SORIN, domiciliat în orașul Tg.Frumos, str. Unirii, nr.1, județul Iași, identificat cu C.I., seria M.Z., nr.162101, eliberată la data de 25.03.2013 de SPCLEP Tg.Frumos, având cod numeric personal 1820503225623, în nume propriu ; -----
care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar . -----

În temeiul art. 12, lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată,

SE DECLARĂ AUTENTIC ACEST ÎNSCRIS .

Tarif extras O.C.P.I. 40 lei, chit.nr. 0229836 /2017 ;

Tarif O.C.P.I. 60 lei, chit.nr. 0229851 /2017 ;

Impozit : scutit lei, chit. nr. ----- /2017 ;

S-a perceput onorariu de 250 lei, inclusiv TVA, chit. B.I.N. nr. 655 /2017 .

NOTAR PUBLIC,

CRUCIANU REMUS DORINEL

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare de CRUCIANU REMUS DORINEL, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul .





10004997575

**EXTRAS DE CARTE FUNCARA
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62354 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumos

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

Nr.	3688
Ziua	15
Luna	03
Anul	2017

Cartea funciara este blocata de urmatoarele extrase:

Nr. / data	Notar	Blocat pana la	Inregistrari blocate
3279 / 09.03.2017	Crucianu Remus Dorinel	23.03.2017 00:00:00	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str Unirii, Nr. 1, Jud. Iasi

Nr. Crt	Nr cadastral	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	62354	471	Teren imprejmuit; Teren partial imprejmuit cu gard din beton si plasa metalica

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
42217 / 20/12/2016	
Act Administrativ nr. ADEVERINTA 43418, din 16/12/2016 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. HCL 74, din 28/04/2016 emis de ORAS TG. FRUMOS;	
B1 1/1	A1
1) ORASUL TARGU FRUMOS, CIF:4541068, DOMENIU PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

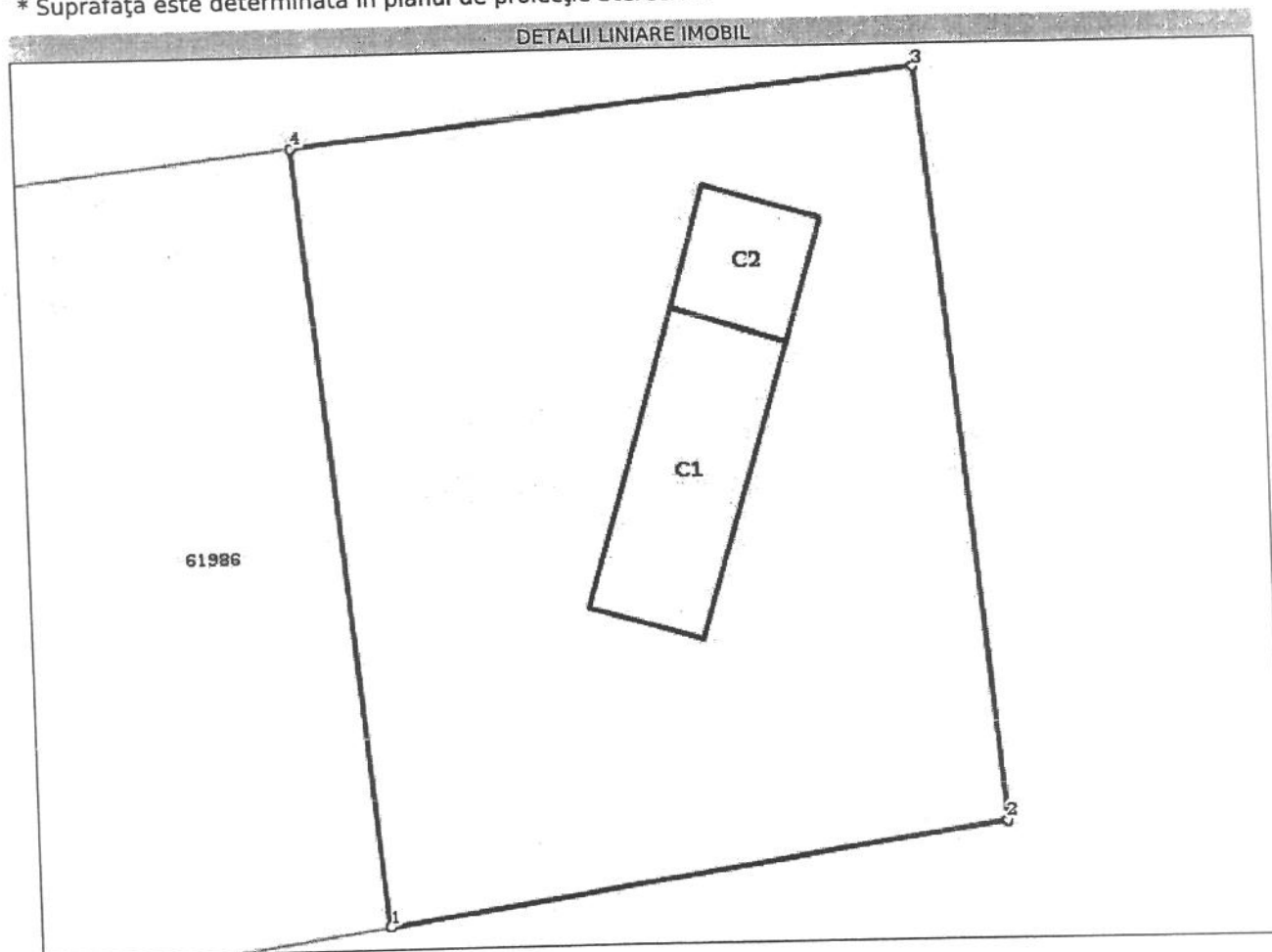
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
3688 / 15/03/2017	
Act Notarial nr. contract de constituire a dreptului de superficie aut 545, din 14/03/2017 emis de NP Crucianu Remus Dorinel;	
C1	A1
1) MOISA IONEL SORIN	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62354	471	Teren partial imprejmuit cu gard din beton si plasa metalica

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	471	50	3404/1, 3405/2, 3406	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	62354-C1	construcții de locuințe	37	Fara acte	S. construita la sol:37 mp; S. construita desfasurata:37 mp; an edificare 1950 , regm de inaltime P
A1.2	62354-C2	construcții anexa	15	Fara acte	S. construita la sol:15 mp; S. construita desfasurata:15 mp; edificata fara acte de proprietate , regim de inaltime P

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.631
2	3	23.645
3	4	19.6

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	24.423

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța externă nr.229851/14-03-2017 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

21-03-2017

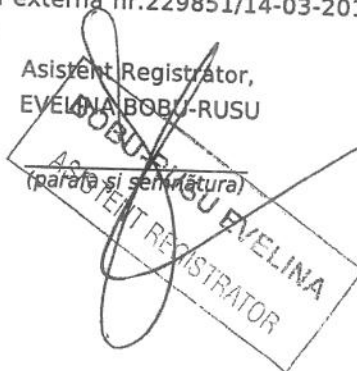
Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

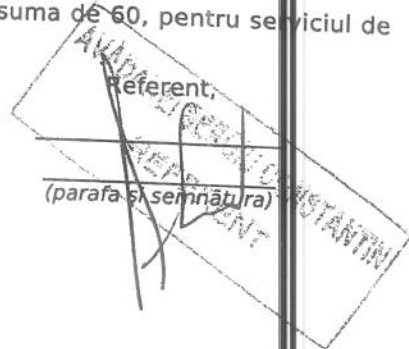
EVELINA BOBU-RUSU

(parafa și semnătura)



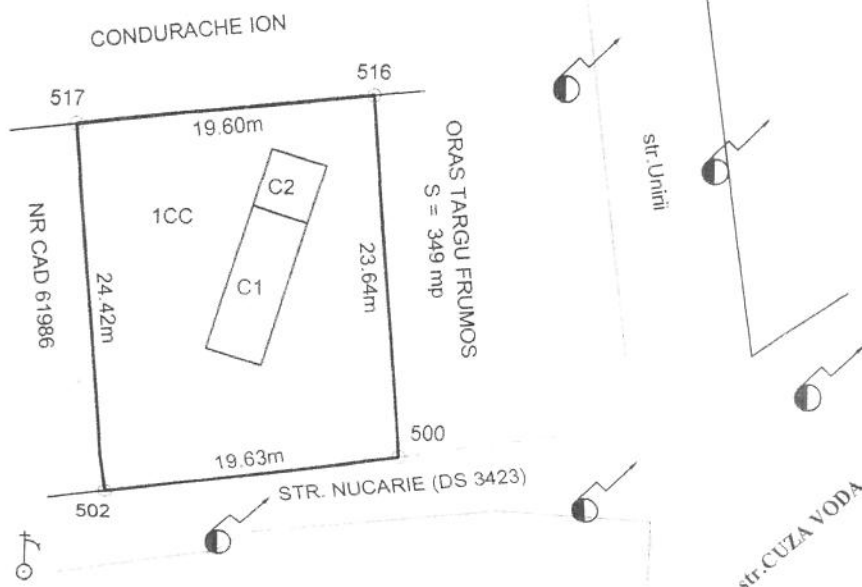
Referent,

(parafa și semnătura)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

Nr. cadastral 62354	Suprafata măsurată a imobilului (mp) 471 mp	Adresa imobilului Intravilan oras Tg. Frumos , str. Unirii , nr. 1, judetul Iasi
Nr. Carte Funciară		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) TG. FRUMOS



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	CC	471	TEREN PARTIAL IMPREJMUIT CU GARD DIN BETON SI PLASA METALICA TARLA 50 , PARCELA 3404/1, 3405/2, 3406
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
Total	-	471	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CL	37	an edificare 1950 , regim inaltime P ; suprafata constructie desfasurata =37mp edificata fara acte de proprietate , regim inaltime P ; suprafata constructie desfasurata=15mp
C2	CA	15	
-	-	-	-
-	-	-	-
Total	-	82	

Executant **HÎNDRESCU GABRIEL**
hindrescugabriel@gmail.com
0752063618

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren
(Semnatura si stampila)



Suprafata totala masurata a imobilului = 471 mp
Suprafata din act = 471 mp

Inspector
Semnatura si parafa

Confirm introducerea imobilului in baza de date cadastrale
si atribuirea numarului cadastral

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Biroul Individual Notarial CRUCIANU REMUS DORINEL

Licență De Funcționare 2903/2548/16.12.2013

Tg.Frumos, Str. Feza Vodă, bl. 14, parter, jud. Iași

Tel./Fax: 0232-711.008

Dosar succesoral nr. 116 / 2016

repus pe rol dosar nr. 3 / 2007 la acest birou notarial



CERTIFICAT DE MOȘTENITOR NR . 98

Data 09 decembrie 2016

CRUCIANU REMUS DORINEL, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în temeiul art.12 lit. c) și al art. 115 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare : -----

CERTIFIC URMĂTOARELE :

De pe urma defunctului **MOISĂ SORIN**, decedat la data de 30.08.2006, fost cu ultimul domiciliu în orașul Tg-Frumos, str. Unirii, nr.1, județul Iași, având cod numeric personal 1591029226324, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori legali : -----

I. MASA SUCCESORALĂ: -----

a) **mobile:** – nu au fost declarate ; -----

b) **imobile:** - o casă de locuit - C1, compusă din două camere și hol, construită din chirpici și acoperită cu tablă, având o suprafață construită de 37,24 m.p., situată în orașul Tg-Frumos, str. Unirii, nr.1, județul Iași, dobândită de către defunct, ca bun propriu, prin cumpărare de la U.A.T. Tg.Frumos, județul Iași, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3153/30.12.2004 de Biroul Notarului Public CRUCIANU REMUS DORINEL - Tg.Frumos . Casa de locuit se află amplasată pe terenul în suprafață de 471 m.p., proprietatea U.A.T. Tg.Frumos, teren concesionat de către defunct conform contractului de concesiune nr.3049/04.10.2004 eliberat de Consiliul local al orașului Tg.Frumos, județul Iași . -----

Alte bunuri nu au fost declarate. -----

Natura succesiunii: – legală. -----

II. MOȘTENITOR LEGAL : -----

MOISĂ IONEL-SORIN, fiu, domiciliat în orașul Tg-Frumos, str. Unirii, nr.1, județul Iași, identificat cu C.I., seria M.Z., nr.162101, eliberată la data de 25.03.2013 de SPCLEP Tg-Frumos, având cod numeric personal 1820503225623, vine la moștenire în baza art.669 Cod Civil și îi revine cota de **1/1** părți din masa succesorală . -----

Străini de succesiune: - prin renunțare: nu sunt ; -----

- conform art.700 Cod Civil : *Moisă Sorin, fiu, Mercaș Dumitru-Robert, fiu, Moisă Paul-David, fiu, și Moisa Roxana, fiică, în baza declarațiilor autentificate la data de 01.12.2016 de Notarul Public Michael Orton-Jones din Northampton- Anglia ;* -----

Verificare R.N.N.E.O.S.-R.N.N.E.L. **2X18** lei, inclusiv TVA, chit. nr. **777** /2016;

Impozit succesiune **67** lei, chit. nr. **439** /2016; -----

Onorariu **400** lei + **80** lei TVA, chit B.I.N. nr. **3965** /2016 .



Moștenitorul, în temeiul art. 326 din Noul Cod Penal declară că bunul imobil nu este vândut, nu este grevate de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea a altor persoane.

Moștenitorul are obligația să declare în următoarele 30 (treizeci) de zile la organele financiare competente modificările intervenite în structura de proprietate asupra bunurilor.

Moștenitorul a luat cunoștință de prevederile art. 887 alin. 3 Codul Civil, cu privire la necesitatea întocmirii documentației cadastrale pentru bunul imobil dobândit prin moștenire și intabularea dreptului său de proprietate pentru a putea dispune de acestea .

Redactat în trei exemplare din care două exemplare pentru arhiva biroului notarial și un exemplar pentru moștenitor .

Secretar,
NOUR MIHAELA

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nour Mihaela', is written below the printed name.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI



HOTĂRÂREA nr. 78

privind aprobarea întocmirii raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 471,00 mp teren, situat în strada Unirii, nr. 1, oraș Tg.-Frumos, înscris în C.F. nr. 62354, nr. cadastral 62354

Consiliul local al orașului Târgu Frumos

Având în vedere prevederile:

- art. 10 alin. (2) din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acestora, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 123 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 36 alin. (2) lit. c, alin. (5) lit. b, din Legea 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- Raportul compartimentului de resort întocmit de Compartimentul Administrarea Patrimoniului înregistrat sub nr. 40466/22.09.2017
- avizul comisiei de specialitate din cadrul consiliului local înregistrat cu nr. 296/27.09.2017;

Ținând seama de:

- expunerea de motive nr. 40465/22.09.2017 și
- solicitarea înregistrată cu nr. 30619/03.04.2017;

În temeiul art. 45 alin. (3), din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare de către un evaluator autorizat pentru determinarea valorii de piață a imobilului - terenu în suprafață de 471,00 m.p., situat în strada Unirii, nr. 1, oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în C.F. nr. 62354, nr. cadastral 62354.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește Primarul Orașului Târgu Frumos prin aparatul de specialitate.

Art. 3. Secretarul oraşului Târgu Frumos va comunica prezenta hotărâre Instituţiei Prefectului Judeţului Iaşi în vederea exercitării controlului de legalitate. Primarului oraşului Târgu Frumos, compartimentului administrarea patrimoniului, compartimentelor şi birourilor interesate din cadrul Primăriei oraşului şi o va aduce la cunoştinţă publică prin afişare şi pe pagina de internet www.primariatefrumos.ro şi/sau în presă.

Adoptată astăzi, 28 septembrie 2017, în şedinţă ordinară.

Preşedinte de şedinţă
Consilier local,
Vatamanu Ionuţ Nicuşor



Avizează pentru legalitate
Secretar,
Spulber Felicia Elena



Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 17 voturi „pentru”, 0 voturi reprezentând „abţineri” şi 0 voturi „împotriva” dintr-un număr total de 17 consilieri locali în funcţie, fiind prezenţi la şedinţă un număr de 17 consilieri locali

RAPORT DE EVALUARE

AL TERENULUI SITUAT IN
ORAS TARGU FRUMOS, STR. UNIRII NR. 1, JUD. IASI

PROPRIETAR: ORASUL TARGU FRUMOS

BENEFICIAR: ORASUL TARGU FRUMOS

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



SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de piata a terenului situat in Oras Targu Frumos, str. Unirii nr. 1, jud. Iasi, proprietatea orasului Targu Frumos.

Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca scop **estimarea valorii de piata** a proprietatii imobiliare in vederea inregistrarii in evidenta contabila si in patrimoniul. Evaluarea a fost solicitata de catre Primaria orasului Targu Frumos, conform notei de comanda nr. 41546/10.10.2017.

Tipul proprietatii

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

Data evaluarii

Data evaluarii este 16.10.2017.

Cursul BNR la data de 16.10.2017 este 1 Euro = 4,5889 Lei.

Definitia valorii de piata

Valoarea de piata - conform Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2017 - 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 construitibil.

OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare situate in oras Targu Frumos, str. Unirii nr. 1, jud. Iasi, este de:

Vp = 39.018 LEI

echivalent a

Vp = 8.503 EURO

ing. George NEACSU
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 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 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. Unirii, nr. 1, jud. Iași, înscrisă în Cartea Funciara nr. 62354, nr. cadastral 62354, având suprafața de 471.00 mp.

1.4. SCOPUL ȘI DATA EVALUARII

Evaluarea este necesară pentru **estimarea valorii de piață** a proprietății imobiliare. Aceasta a fost solicitată de către Primăria Orașului Târgu Frumos prin notă de comandă nr. 41546/10.10.2017.

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 10.10.2017– 16.10.2017, raportul fiind redactat in forma finala la data de 16.10.2017. Inspectia a fost efectuata in data de 13.10.2017.

Data evaluarii: 16.10.2017.

Cursul BNR la data de 16.10.2017 este 1 euro = 4,5889 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 2017 - 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 2017 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 2017.

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 neavand competenta profesionala necesara (in cazul legalitatii actelor de proprietate).

Sursele de informatii folosite au fost:

- Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2017;
- 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;
- Hotararea Consiliului Local al Orasului Targu Frumos nr. 78 din data de 28.09.2017;
- Incheierea nr. 42217/20.12.2016 a Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Iasi – B.C.P.I. Pascani;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Baza de date a evaluatorului.

1.7. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- evaluatorul declara ca acest raport de evaluare a fost realizat la cerinta destinatarului. Acest raport a fost realizat pentru informarea asupra valorii iar valoarea obtinuta este o parere impartiala a unui expert in contextul

economic actual precum si pe baza informatiilor gasite la momentul evaluarii pe piata;

- prezenta lucrare nu se inscrie in categoria lucrarilor de expertiza tehnica a structurii de rezistenta a constructiilor si nici a expertizelor asupra caracteristicilor fizice si chimice a terenului;
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o ne-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie exterioara neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor datorita acestei inspectii exterioare. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ,este posibil ca ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii dar aceste deteriorari nu au putut fii identificate. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;

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

1.8. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICITATE

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

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

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

1.9. CLAUZA DE VERIFICARE A EVALUARII

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

1.10. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR BUNURILOR EVALUATE

2.1. IDENTIFICAREA SI SITUATIA JURIDICA

Proprietatea imobiliara (teren) situata in Orasul Targu Frumos, str. Unirii nr. 1, jud. Iasi, este necesar a fi evaluata in vederea stabilirii valorii de piata.

2.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in Orasul Targu Frumos, str. Unirii nr. 1, jud. Iasi.

Zona este rezidentiala, constructii P, P+E, P+2E, cu aspect civilizatat, curata.

2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI DE EVALUAT

Terenul supus evaluării este situat în Orasul Trgu Frumos, str. Unirii, nr. 1, jud. Iasi, înscris în Crtă Funciara nr. 62354, nr. cadastral 62354, în suprafața de 471.00 mp.

- Terenul este în panta ușoară
- Parțial delimitat cu gard din beton și plasă sarmă
- Pe teren există două construcții
- Utilități la limita proprietății: energie electrică, apă, canalizare, gaz metan

Fotografii 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 Orasul Trgu 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 15 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 bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele patru criterii:

1. Permisă legal – trebuie analizate restricțiile impuse de PUG, PUZ, PUD și certificatul de urbanism. Condițiile cele mai restrictive: restricții de construire normative de construcții, restricții privind clădirile de patrimoniu și siturile

- istorice. Trebuie avute in vedere reglementarile de mediu precum si posibilitatea unei schimbari in reglementarile zonale.
2. Posibila fizic – utilizarea unei proprietati este determinata de caracteristicile fizice: marimea, forma, suprafata, topografia, fatada, adancimea, natura terenului de fundare, accesibilitatea, riscul dezastrelor naturale, structura geologica a terenului, utilitati publice. Conditiiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale pentru o alta utilizare, considerata mai buna.
 3. Fezabila financiar – utilizarile care au indeplinit conditiile legale si fizice se analizeaza pentru a determina daca ar aduce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului.
 4. Maxim productiva – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului. Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este, de obicei, o utilizare pe termen lung si se presupune ca ramane aceeasi pe toata durata existentei constructiilor.

3.2. ABORDARI IN EVALUARE

In conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare exista trei tipuri de abordari posibile:

Abordarea prin cost – este bazata pe afirmatia ca un cumparator prudent si informat ar plati pentru un bun cel mult costul de achizitie sau de productie al unui inlocuitor cu aceeasi utilitate. Acest principiu este cunoscut ca principiul substitutiei.

Abordarea prin comparatia vanzarilor – consta in analiza preturilor de vanzare recente (sau a ofertelor de vanzare) de bunuri imobile identice sau similare cu cel evaluat, pentru a ajunge la o indicatie asupra valorii acestuia.

Abordarea prin venit – este o abordare comparativa a valorii oricarei proprietati generatoare de venit, care ia in considerare informatiile 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 proprietate 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;
- anul punerii in functiune (PIF).

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. Unirii, nr. 1, jud. Iasi, prin metoda comparatie 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;
- valorile nu contin TVA.

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare situate in oras Targu Frumos, str. Unirii nr. 1, jud. Iasi, este de:

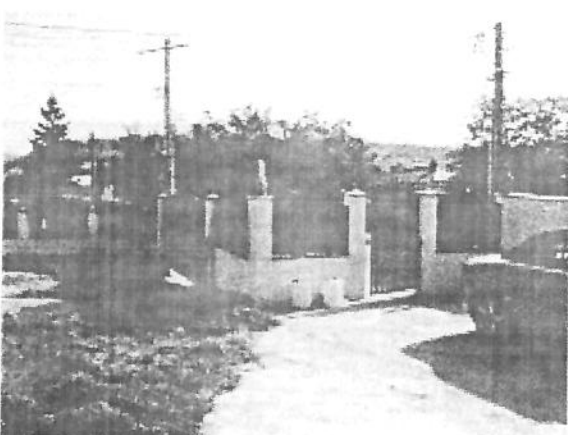
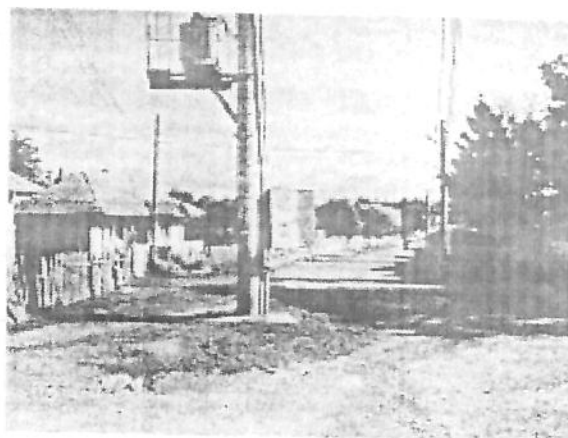
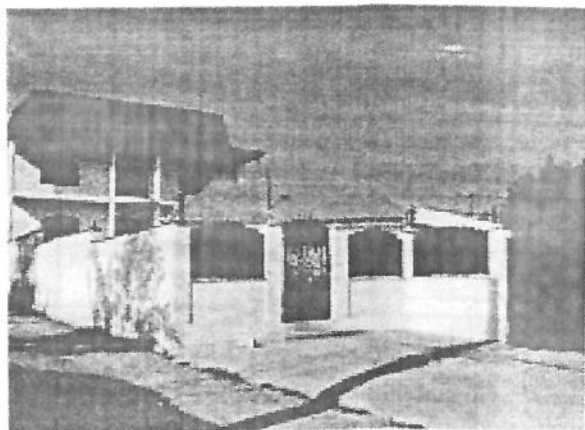
V_p = 39.018 LEI

echivalent a

V_p = 8.503 EURO

ing. George NEACSU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 14535





Calculul valorii de piata a terenului situat in Targu Frumos, strada Unirii nr. 1

Elemente de comparatie	Teren de evaluat	Teren comparabila 1	Teren comparabila 2	Teren comparabila 3
Suprafata teren, mp	471	1,000	900	900
Pret oferta/vanzare (euro/mp)		17.0	25.0	15.0
Tipul tranzactiei		ofertă	ofertă	ofertă
Valoare corectie %		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-1.7	-2.5	-1.5
Pret corectat		15.3	22.5	13.5
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		15.3	22.5	13.5
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		15.3	22.5	13.5
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		15.3	22.5	13.5
Condiții piața (data)		oct. 2017	oct. 2017	oct. 2017
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		15.3	22.5	13.5
Localizare	Targu Frumos, str. Unirii nr. 1	Targu Frumos, str. Buznei	Targu Frumos, central	Targu Frumos, str. Lunca Bahluiet

Valoarea corecției (%)		15%	-25%	30%
Valoarea corecției (euro/mp)		2.3	-5.6	4.1
Pret corectat		17.6	16.9	17.6
Suprafata teren (mp)	471	1,000	900	900
Valoarea corecției (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corecției (euro/mp)		-0.9	-0.8	-0.9
Pret corectat		16.7	16.0	16.7
Echiparea tehnico-edilitara	E, A, C, GM	E, A, GM	E, A, GM	E, A, C, GM
Valoarea corecției (%)		8%	8%	0%
Valoarea corecției (euro/mp)		1.3	1.3	0.0
Pret corectat		18.1	17.3	16.7
Teritoriu	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (euro/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret corectat		18.1	17.3	16.7
Total corecție brută (euro)		6.2	10.3	6.4
Total corecție brută (%)		37%	41%	43%
Total corecție neta (euro)		1.1	-7.7	1.7
Total corecție neta (%)		6%	-31%	11%
Comparabila 1 are cea mai mică corecție brută				
Curs euro/leu 16.10.2017	4.5889			
Valoare estimată (euro/mp)	18.1			
Valoare estimată (lei/mp)	83			
Valoare teren (euro)	8,503			
Valoare teren (lei)	39,018			

COMPARABILA 1



Vând teren 1000mp in Tg.Frumos pe strada Buznei

Targu Frumos, judet Iasi Adaugat La 00:11, 3 octombrie 2017, Numar anunt: 114569383

Vând 1000mp teren in Tg.Frumos pe strada buznei , împrejmuit pe 2 laturi cu fundație și stâlpi din beton la gard .

Pe teren este turnat radierul unei case.

Terenul se predă împreună cu proiectul casei.

Că și utilități , apa este trasă în curte , iar gazul și curentul trec prin fata proprietății.

Deschiderea la strada principala și asfaltată este de 20 m/l.

Foarte bun și pentru afaceri.

Un sevice auto , spălătorie auto, depozit materiale de construcții, depozit de cherestea , gater,etc.

17 euro mp

Vand sau inchiriez

Mai multe detalii la telefon.

Plata se poate face și-n rate.

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 000 m ²
Pret	17 €

Contact data

- Persoana de contact: **Ana**
- Telefon:**0720 067 184**
- Locul de intalnire: **Targu Frumos, judet Iasi**

[https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-1000mp-in-tg-frumos-pe-strada-buznei-](https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-1000mp-in-tg-frumos-pe-strada-buznei-1D7KIJh.html#7fe397d362)

[1D7KIJh.html#7fe397d362](https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-1000mp-in-tg-frumos-pe-strada-buznei-1D7KIJh.html#7fe397d362)

COMPARABILA 2

laumate.ro

Autentificare Creare Cont Ajutor

Caută...

Toată România

Toate categoriile

CAUTA

smartlink

PESTE 10000 DE CLIENTI MULȚUMIȚI
CAPTUSE ȘI TONERE PENTRU IMPRIMANTE
DE 7 ANI ALĂTURI DE DVS.

Terenuri din:

Județul Iași

Targu Frumos

Aroneanu

Buhtu

Bultari

Barnova

Bogones

Bohin

Bradicesti

Teren Targu Frumos 900 m/p

Targu Frumos, Iasi

25 EUR

0737465389

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTUL

laumate.ro

Autentificare Creare Cont Ajutor

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

ABONARE

Cautari Frecvente:

Casa

Apartament 2 camere

Apartament 4 camere

Casa de vanzare

Teren

Central

Tip teren

Teren construcția

Intravilan

Suprafata teren (m²)

900

teren Targu Frumos 900 m/p

Se a eliberat un loc in echipa KFC. Ocupa-ti! Aplica acum, chiar si fara experienta, si alaturate-uti!

utilitati, apa este trasa in curte, iar gazul si curentul trec prin fata proprietății.

Deschiderea la strada principala și asfaltată este de 21 m/l.

Foarte bun și pentru afaceri, tip: depozit materiale de construcții, depozit de cherestea, gator, casa, etc.

Mai multe detalii la telefon

0737465389

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTUL

R • START
EN • RGY

Electrocasnicele de pe laumate.ro
te scutesc de facturi la electricitate

DISTRIBUIE PE FACEBOOK

<https://laumate.ro/teren-targu-frumos-900-mp-4942486.html>

lojumat.ro

Autentificare | Creare Cont | Ajutor

07 00 00 00 00

Totă România

Toate categoriile

CAUTA

AI CADOU OPRITOARELE DE ZAPADA

Terenuri din

Județul Iasi

Targu Frumos

Aroneanu

Bahlui

Balti

Bamova

Bozoni

Bohosi

Bradesti

Teren de 900 m/p in Lunca Bahluiet

Targu Frumos, Iasi

15 EUR

3/3

07 00 00 00 00

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTUL

lojumat.ro

Autentificare | Creare Cont | Ajutor

Apartment 2 camere

Garsoniera

Casa de vanzare

Casa

Clasificarea teren

Intravilan

Soprotati teren (m²)

900

Tipul intravilanului

21

Calitati

Da

Nu include TVA

vand teren de 900 m/p in Lunca Bahluiet terenul are toate utilitati necesare se poate parcela si in doua: o parcela de 450 m/p la drum principal 25 euro m/p, sau o parcela de 450 m/p, partea din spate la 15 euro m/p. Pentru tot felul prelu este negociabil, (mai multe detalii ofer la telefon) ambele parcele au acces la drum.

Si a eliberat un loc in echipa KFC. Ocupa-ti-tul Aplica acum, chiar si fara experienta, si alaturate

Pentru donori ofer si Serviciu Complet de Asistență și Consultanță pentru Acordarea de Finanțări Nerambursabile din Fonduri Europene, Fonduri Guvernamentale sau alte tipuri de Grant-uri (gen, construcție halea producție, etc)

Intocmesc și implementez proiecte pentru fonduri europene nerambursabile, măsura 6.2 PNDR, sau pe localitatea unde donți să implementați, activitatea sau codul caen pentru care donți finanțare.

Pozitia si amplasamentul il vedeti in poze

07 00 00 00 00

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTUL

R • START
EN • RGY

Electrocasnicele de pe 1 apartament te scutesc de...

<https://lojumat.ro/teren-de-900-mp-in-lunca-bahluiet-4941853.html>