

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI



HOTĂRÂREA nr. 8

privind însușirea procesului verbal al ședinței de negociere înregistrat cu nr. 26171/13.01.2022 și aprobarea cumpărării terenului în suprafață de 716 mp., înscris în Cartea Funciară nr. 63017, situat în strada Gospodari, nr. 32A, orașul Târgu Frumos, jud. Iași

Consiliul Local al orașului Târgu Frumos, județul Iași,

Având în vedere prevederile:

- art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. a), din Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- H.G.R. nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului local de urbanism;
- Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară,

Luând în considerare :

- adresa înregistrată cu nr. 44710/25.10.2021 la secretariatul primăriei orașului Târgu Frumos;
- contractul de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 26/05.04.2001;
- extrasul de carte funciară pentru informare nr. 5099/24.02.2021;
- planul de amplasament al imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 63017.

Tinând seama de:

- Hotărârea Consiliului Local al orașului Târgu Frumos nr. 122/25.11.2021 privind aprobarea cumpărării suprafeței de 716 mp. teren, înscris în Cartea Funciară nr. 63017, situat în strada Gospodari, nr. 32A, orașul Târgu Frumos, jud. Iași;
- procesul verbal al ședinței de negociere înregistrat cu nr. 26171/13.01.2022 la secretariatul primăriei orașului Târgu Frumos;
- referatul de aprobare nr.26355/17.01.2022;
- raportul întocmit de Compartimentul Administrarea Patrimoniului înregistrat sub nr. 26355/17.01.2022 ;
- avizul Comisiei De Amenajare a Teritoriului, Urbanism, Protecție Mediu, Turism și Agricultură din cadrul Consiliului Local al orașului Târgu Frumos înregistrat sub nr. 27057/27.01.2022.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se însușește procesul verbal întocmit în cadrul ședinței de negociere înregistrat cu nr. 26171/13.01.2022, la secretariatul primăriei orașului Târgu Frumos, conform anexei care face parte integrantă din prezenta.

Art.2 Se aprobă cumpărarea terenului în suprafață de 716,00 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 63017, situat în strada Gospodari, nr. 32A, orașul Târgu Frumos, prin negocierea valorii stabilite și consemnate în procesul verbal al ședinței de negociere înregistrat cu nr. 26171/13.01.2022, la prețul de 89,97 lei/mp, rezultând o valoare totală de cumpărare de 64.419,00 lei.

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

Art.4 Prezenta hotărâre se va comunica: Instituției Prefectului Județului Iași, Primarului orașului Târgu Frumos, Compartimentului Administrarea Patrimoniului din cadrul aparatului 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,
Valachi Arghir 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 HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS NR. 8/27.01.2022			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾		
2	Comunicarea către primarul orașului ²⁾	27/01/2022	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	28/01/2022	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁺⁵⁾	31/01/2022	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁺⁵⁾	31/01/2022	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	1 / 2022	
Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ: ¹⁾ art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”; ²⁾ art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”; 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...; ⁴⁾ art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei; 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.”; ⁶⁾ art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”; ⁷⁾ art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”			

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.

Auxa la HCZ nr. 8/27.01.2022



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS

Str. Cuza Vodă, nr. 67, cod 705300,
Târgu Frumos - Iași - România

Internet: www.primariatgfrumos.ro

E-mail: secretariat@primariatgfrumos.ro

Tel. 0232710906; Fax. 0232710330; 0232710080;

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS

JUDEȚUL IAȘI

SECRETARIA

INTRARE / IESIRE NR.

26171

13

01

2022

PROCES - VERBAL

a ședinței de negociere

Încheiat astăzi, 13.01.2022 ca urmare a reunirii comisiei de negociere a prețului de vânzare-cumpărare în vederea achiziționării imobilului în suprafață de 716,00 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 63017, situat în strada Gospodari, nr. 32A, orașul Târgu Frumos.

Comisia de negociere a fost numită în baza Hotărârea Consiliului Local nr.122/25.11.2021 și este constituită în următoarea componență :

1. Iacob Marta – șef serviciu economic;
2. Musteață Maricica- inspector superior;
3. Amariei Marioara-consilier local.

Din partea ofertantului s-a prezentat domnul Moroi Paul-Iulian, pentru a reprezenta pe numiții Moroi Ilie și Moroi Anișoara, conform Procurii Generale nr. 4707 seria 1T din 19.10.2021

Obiectivul negocierii îl constituie intenția Primăriei orașului Târgu Frumos, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 122/25.11.2021 de achiziționare a terenului în suprafață de 716,00 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 63017, situat în strada Gospodari, nr. 32A, orașul Târgu Frumos, proprietatea Moroi Anișoara, Moroi Ilie, conform Contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 26/05.04.2001 de Biroul Notarial Public Leonard Robert Urziceanu, cu domiciliul în oras Târgu Frumos, strada Mihail Kogalniceanu, nr. 12, jud. Iași.

Luând în considerare raportul de evaluare înregistrat la secretariatul primăriei oraşului Târgu Frumos cu nr. 46240/17.11.2021, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Tarabuta Narcisa Ionela, anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr. 122/25.11.2021, preţul de pornire al negocierii este de maxim 90,00 lei/mp.

După cele expuse de comisia mai sus menţionată şi potrivit documentelor enumerate, domnul Moroi Paul-Iulian, a înaintat cumpărătorului, preţul de 89,97 lei/mp, valoarea totală fiind de 64.419,00 lei.

Membrii comisiei în urma dezbaterilor sunt de acord cu preţul solicitat de vânzătoare, nefiind obiecţiuni de nici o parte.

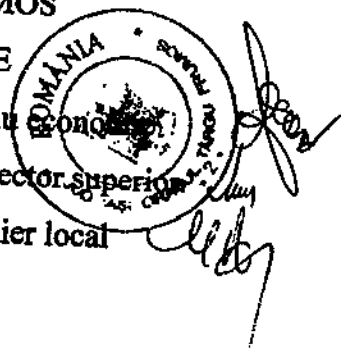
Având în vedere că părţile au fost de acord cu valoarea stabilită, prezentul proces-verbal va fi supus aprobării în şedinţa Consiliul Local al oraşului Târgu Frumos, pentru luarea la cunoştinţă şi aprobarea preţului de cumpărare al imobilului.

Drept pentru care negocierea s-a încheiat la preţul total de 64.419,00 lei.

Prezentul proces verbal a fost încheiat în două exemplare, astăzi 13.01.2022, câte unul pentru fiecare parte.

ORASUL TARGU FRUMOS
COMISIE NEGOCIERE

1. Iacob Marta - şef serviciu economic
2. Musteata Maricica- inspector superior
3. Amariei Marioara-consilier local



VÂNZĂTOR,
Moroi Anișoara

Moroi Ilie

Reprezentati de
Moroi Paul-Iulian, conform
Procurii Generale nr. 4707 seria 1T
din 19.10.2021

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI



HOTĂRÂREA nr. 122
privind aprobarea cumpărării suprafeței de 716,00 mp. teren, înscris în Cartea Funciară
nr. 63017, situat în strada Gospodari, nr. 32A, orașul Târgu Frumos

Consiliul Local al orașului Târgu Frumos, județul Iași,

Având în vedere prevederile:

- art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. a), din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- Hotărâri nr. 525 din 27 iunie 1996 (*republicată*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 273 din 29 iunie 2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 120 alin.1), art. 121 alin.1) și 2) lit. b) și art. 136 din Constituția României;
- Art. 3 și art.4 din Cartea Europeană a autonomiei locale adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/2017;
- Art. 858 și urm., art. 1650 alin1) și art. 1652 din Codul civil- Legea nr. 287/2009, republicată;

Luând în considerare :

- adresa înregistrată cu nr. 44710/25.10.2021, la secretariatul primăriei orașului Târgu Frumos ;
- contractul de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 26/05.04.2001;
- extras de carte funciară pentru informare nr. 5099/24.02.2021;
- plan amplasament imobil înscris în Cartea Funciară nr. 63017;
- referatul nr. 35690/24.05.2021 și nr. 44921/27.10.2021;

Ținând seama de:

- Referatul de aprobare nr.46371/19.11.2021;
- Raportul compartimentului de resort întocmit de Compartimentul Administrarea Patrimoniului înregistrat sub nr. 46374/19.11.2021;
- avizul Comisiei De Amenajare a Teritoriului, Urbanism, Protecție Mediu, Turism și Agricultură înregistrat sub nr. 46753/25.11.2021 și Comisiei Economică, Financiară și de Disciplină din cadrul Consiliului Local al orașului Târgu Frumos înregistrat sub nr. 46795/25.11.2021.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea achiziționării în numele și pentru orașul Târgu Frumos a imobilului situat în intravilanul orașului Târgu Frumos, județul Iași, în suprafață de 716,00 mp. teren, înscris în Cartea Funciară nr. 63017, situat în strada Gospodari, nr. 32A, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta.

Art. 2 (1) Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 46240/17.11.021 întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 0572 – SC EVALIASI SRL, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta.

(2) Se aprobă prețul maximal prevăzut în Raportul de evaluare ca preț de pornire descrescător al negocierii.

Art. 3 Se constituie comisia de negociere a prețului de vânzare – cumpărare în vederea achiziționării imobilului în suprafață de 716,00 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 63017, situat în strada Gospodari, nr. 32A, orașul Târgu Frumos în următoarea componență:

1. Iacob Marta
2. Musteață Maria
3. Amariei Mărioara

Art. 4 Procesul- verbal întocmit în urma negocierii se prezintă spre aprobare Consiliului Local al orașului Târgu Frumos.

Art. 5 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește Primarul orașului Târgu Frumos prin aparatul de specialitate.

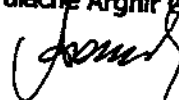
Art. 6 Prezenta hotărâre se va comunica: Instituției Prefectului Județului Iași, Primarului orașului Târgu Frumos, Compartimentului Administrarea Patrimoniului din cadrul aparatului de specialitate al primarului, Serviciului Economic, persoanelor nominalizate la art.3 alin.(1) și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul instituției și/sau prin publicare pe site-ul instituției și/sau presă.

Adoptată astăzi, 25.11.2021, în ședință publică ordinară.

Președinte de ședință,
Consilier local
Feodot Neculai



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al orașului,
Valache Arghir 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. 122/25.11.2021**

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾		
2	Comunicarea către primarul orașului ²⁾	25/11/2021	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	26/11/2021	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁾	29/10/2021	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁵⁾	29/10/2021	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	.../.../2021	
	Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ:	.../.../2021	

¹⁾ art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”;

²⁾ art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”;

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...;

⁴⁾ art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei;

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.”;

⁶⁾ art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”;

⁷⁾ art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”

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.

Cap. IV. PROCEDURA UTILIZATĂ

Procedura va fi efectuată într-o singură etapă: vânzare prin negociere directă către un singur cumpărător deja identificat, cu precizarea condițiilor de plată și a prețului minim de pornire a negocierii, care nu poate fi superior valorii de piață stabilită de evaluator.

Etapele procedurii de vânzare directă sunt următoarele:

1. Primirea ofertei din partea posibillor cumpărători;
2. Negocierea directă cu posibillii cumpărători, consemnarea într-un proces verbal a concluziilor negocierii;
3. Se va aproba în cadrul primei ședințe a Consiliului Local procesul verbal al comisiei de negociere și cumpărarea imobilului.
4. Se încheie contractul de vânzare-cumpărare cu promitentul-cumpărător.

Etapele procesului de negociere:

1. PRENEGOCIEREA, ca primă etapă presupune:

1.1 Activități de pregătire și organizare a negocierilor:

- desemnarea echipei de negociere și stabilirea conducătorului echipei de negociere;
- pregătirea dosarului de negociere (planul de negociere, calendarul negocierilor, proiectul de promisiune bilaterală de vânzare cumpărare, evaluarea celei mai bune conjuncturi în care să se lanseze oferta sau cererea de ofertă, etc.

1.2 PLANUL DE NEGOCIERE

Planul de negociere va trebui să identifice limitele acceptabile pentru obiectivul propus.

2. Negocierea propriu-zisă:

2.1 Prezentarea ofertei;

2.2 Prezentarea argumentelor pentru susținerea valorii de vânzare enunțate a activului, utilizarea unor tactici și strategii de contracarare a demersurilor de scădere a valorii enunțate a activului (cunoașterea în detaliu a modului de estimare a valorii activului și a premiselor care au determinat stabilirea valorii activului);

2.3 Cunoașterea partenerilor de negociere, a informațiilor privind situația financiară a potențialilor parteneri precum și solvabilitatea și reputația lor.

Cap. V. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII

Pentru adoptarea Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de cumpărare, aprobarea Studiului de oportunitate și constituire a comisiei de negociere, sunt necesare aproximativ 30 de zile.

Comisia de negociere își va desfășura activitatea până la întocmirea procesului verbal privind acceptarea/ refuzul prețului de vânzare/ cumpărare, ce va fi supus spre aprobare Hotărârii Consiliului Local.

În funcție de rezultatele acestuia și după adoptarea Hotărârii Consiliului Local, sunt necesare minim 30 de zile până la perfectarea contractului, la un birou notarial.

Compartimentul Administrarea Patrimoniului
Insp. superior Musteață Maricica

Președinte de ședință,
Consilier local
Feodot Neculai



Secretar general al orașului,
Valache Arghir Gabriel

Anexa nr. 2 la HCL nr. 122 din 20.11.2021

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI
SECRETARIA
REGISTRUL NR. 46240
Data 17.11.2021

RAPORT DE EVALUARE

NR. 0033 / 15.11.2021

U.A.T. TÂRGU FRUMOS

Târgu Frumos, Strada Gospodari, nr. 32A, jud. Iași



Ing. Narcisa Tărbuță

Cuprins

Capitolul I. INTRODUCERE	3
1.1. Sinteza raportului	3
1.2. Certificarea evaluatorului.....	4
Capitolul II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia.....	5
2.2. Identificarea clientului.....	5
2.3. Identificarea utilizatorilor desemnați.....	5
2.4. Scopul evaluării	5
2.5. Identificarea proprietăților imobiliare subiect.....	5
2.6. Drepturi de proprietate.....	5
2.7. Tipul valorii.....	6
2.8. Data evaluării.....	6
2.9. Monedă în care se exprimă valoarea estimată	6
2.9.1. Modalități de plată	6
2.10. Procedura de evaluare	6
2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate, pe care se bazează evaluarea	7
2.12. Ipoteze și ipoteze speciale.....	7
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
2.14. Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare.....	10
2.15. Descrierea raportului.....	10
Capitolul III. PREZENTAREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	11
3.1. Date despre aria de piață , zonă, oraș, vecinătăți și localizare	11
3.2. Informații despre amplasament, descrierea terenului	13
3.3. Descrierea situației juridice	14
Capitolul IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15
4.1. Definirea pieței. Generalități.....	15
4.2. Definirea pieței specifice	15
4.3. Oferta de proprietăți similare	15
4.4. Cererea solvabilă	16
4.5. Echilibrul pieței. Previziuni	16
Capitolul V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	17
Capitolul VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
6.1. Abordarea prin piață	18

6.2. Abordarea prin cost.....	20
6.3. Abordarea prin venit.....	20
Capitolul V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22
5.1. Analiza rezultatelor	22
5.2. Concluzii asupra valorii.....	23
Capitolul VI. ANEXE.....	24
Anexa nr.1 - Fotografii ale proprietății.....	24
Anexa nr.2 - Tabel – Analiza prin piață.....	26
Anexa nr.3 - Anunțuri din piață	27
Anexa nr. 4 - Documente.....	30

Capitolul I. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Raportul de evaluare este un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elemente relevante asociate acestuia. IVS 2020

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport este reprezentată de: teren în suprafață de 716 mp. Imobilul evaluat este amplasat în orașul Târgu Frumos, strada Gospodari, nr.32A, Județul Iași.

Destinatarul lucrării este U.A.T. Târgu Frumos.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății.

La elaborarea prezentului raport am folosit abordările pe care le consider cele mai adecvate pe baza criteriilor de selectare a valorii, a tipului de proprietate și a recomandărilor Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020 și anume, *abordarea prin piață*.

Consider că în urma informațiilor primite, cea mai reprezentativă abordare este *abordarea prin piață*.

În urma aplicării Metodologiei de Evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare evaluate ținând seama exclusiv de prevederile acestui raport este :

Valoarea totală de piață este 19 900 EURO.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia mea este că valoarea de piață asupra proprietății descrise în acest raport la data evaluării, este:

EURO	RON
19 900	98 000

Data evaluării este 15 noiembrie 2021.

Cursul de schimb valutar listat de BNR la data de 15 noiembrie 2021 este de 4,9489 RON/euro.

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea nu include TVA;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea proprietății.



1.2. Certificarea evaluatorului

Subsemnata Narcisa Ionela Tărăbuță, membră titular ANEVAR din luna noiembrie 2015, am evaluat proprietatea în calitate de evaluator titular respectând Standardele de Evaluare ANEVAR 2020. Îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, următoarele:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare nu este condiționată de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ În calitate de evaluator titular declar că îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională;
- ✓ Întocmirea acestui raport este în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 și cu Ghidurile Metodologice de Evaluare.

Elaborarea prezentului raport de evaluare are la baza metodologia de lucru recomandată de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și este întocmit cu respectarea Codului Deontologic al Profesiei de Evaluator Autorizat ANEVAR.

Ing. Narcisa-Ionela Tărăbuță,

Titular ANEVAR



Capitolul II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

În prezent, evaluator membru titular Tărăbuță Narcisa-Ionela, calificarea "Evaluarea Proprietății Imobiliare" din 02.11.2015, legitimație nr. 18549 valabilă în 2021, absolventă a masteratului de "Managementul Proiectelor și Evaluarea Proprietății" din cadrul Universității Tehnice din Cluj-Napoca în anul 2015, de asemenea licențiată a Facultății de Construcții, secția "Inginerie Economică și Management în Construcții" din anul 2013.

2.2. Identificarea clientului

Raportul de evaluare a fost solicitat de către Primăria Orașului Târgu Frumos.

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnați

Utilizatorii desemnați prezentului raport de evaluare sunt: Primăria Orașului Târgu Frumos, reprezentată prin domnul Vătămanu Ionel.

2.4. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare. Evaluarea a fost solicitată de către U.A.T. Târgu Frumos, conform notei de comandă numărul 45244 din 01.11.2021.

2.5. Identificarea proprietăților imobiliare subiect

Proprietatea imobiliară subiect este reprezentată de un teren liber în suprafața de 716 mp, situat în orasul Târgu Frumos, strada Goșpodari, nr.32A, județul Iași. Terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 63017, număr cadastral 63017 a orașului Târgu Frumos, județul Iași.

Adresa proprietății:

- Localitatea TÂRGU FRUMOS, strada Goșpodari, nr.32A, județul Iași

2.6. Drepturi de proprietate

În cadrul acestui raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținută de către domnul MOROI ILIE și doamna MOROI ANISOARA.

Dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Târgu Frumos, județul Iași este *deplin* conform Extrasului de Carte Funciară nr. 63017 / 24.02.2021.

2.7. Tipul valorii

Ținând cont de scopul evaluării, tipul valorii estimate este valoarea de piață definită în SEV 100, cadrul general paragraf 29 astfel:

" Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"

Valoarea este un concept economic referitor la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține pentru cumpărarea unui bun între cumpărător și vânzător.

2.8. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor din luna noiembrie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna noiembrie 2021.

Data evaluării este de 15 noiembrie 2021.

Data inspecției este de 4 noiembrie 2021.

Data raportului este de 15 noiembrie 2021.

2.9. Monedă în care se exprimă valoarea estimată

Opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și Euro. Cursul de schimb RON/Euro valabil la data raportului, este cel afișat de BNR și anume 4,9489 RON/Euro.

2.9.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent *cash* la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

2.10. Procedura de evaluare

Documentarea necesară evaluării s-a realizat din momentul primirii documentației necesare evaluării, puse la dispoziție de către Primăria Orasului Târgu Frumos.

Etapele parcurse pentru estimarea valorii de piață a proprietății au fost următoarele:

- ✓ Stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
- ✓ Inspectia proprietății subiect s-a realizat de către evaluator la data de 4 noiembrie 2021, ora 13:30;
- ✓ Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale care au stat la baza procesului de evaluare;
- ✓ Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru estimarea valorii proprietății și fundamentarea opiniei evaluatorului.

2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate, pe care se bazează evaluarea

Evaluarea se bazează pe informații primite de la client și mai exact: Extras de Carte Funciară nr. 63017 / 24.02.2021, documentație cadastrală, plan de amplasament și delimitare a imobilului.

De asemenea, s-au utilizat informații culese de către evaluator: informații despre zonă, localitate (vecinătăți, hărți extrase de pe Google Earth Pro), informații despre situația economică a județului, informații de pe site-ul de specialitate: www.olx.ro.

S-a utilizat informații referitoare la cursul valutar, preluate de pe site-ul Băncii Naționale Române, www.bnr.ro; informații din cărți de specialitate: Standardele de Evaluare Anevar 2020;

Programul de calcul utilizat este Kost Plus ver. 8.0 cu licență.

De asemenea s-a utilizat Studiul de Piață al proprietăților imobiliare din Județul Iași, 2019 – Camera Notarilor Publici Iași.

Evaluatorul nu își asumă nicio răspundere pentru informațiile puse la dispoziție de către proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

- ✓ Proprietatea imobiliară evaluată este ocupată. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanția pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări, care pot să apară în perioada imediat următoare;
- ✓ Alegerea abordărilor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând cont de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile în presa de specialitate;
- ✓ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, iar valoarea estimată poate fi necorespunzătoare la un moment dat;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, care poate majora sau micșora valoarea proprietății;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își vor pierde valabilitatea;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează clădirea. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul clădirilor, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale

Evaluatorul nu a intrat în posesia certificatului de urbanism, astfel că evaluarea s-a realizat în ipoteza în care utilizarea terenului este rezidențială.

Inspecția proprietății s-a realizat din exteriorul acesteia, întrucât nu s-a asigurat accesul pe terenul supus evaluării.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial și poate fi utilizat numai în scopul solicitat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

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

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.14. Declarația conformității evaluării cu Standardele de Evaluare

Subsemnata **Tărăbuță Narcisa-Ionela**, în calitate de evaluator titular, calificarea **Evaluarea Proprietății Imobiliare**, elaborează al prezentului raport, declar că acest raport de evaluare a fost realizat respectând reglementările **Standardelor de Evaluare ANEVAR** în vigoare din 1 septembrie 2020 cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport, după cum urmează:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)**
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)**
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)**
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)**
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)**
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:**
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile**

Nu au fost abateri de la aceste standarde.

2.15. Descrierea raportului

Prezentul raport cuprinde atât culegerea datelor, verificarea informațiilor, structurarea informațiilor într-o ordine logică, cât și opinia evaluatorului cu privire la valoarea proprietății analizate.

Raportul a fost realizat în conformitate cu **SEV 103 - Raportare (IVS 103)**.

Raportul a fost predat într-un exemplar original tipărit.



Capitolul III. PREZENTAREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

3.1. Date despre aria de piață , zonă, oraș, vecinătăți și localizare

Orașul Târgu Frumos

Orașul Târgu Frumos este situat în zona estică a județului, pe malurile Bahluietului, fiind înconjurat parțial de comuna Ion Neculce, iar reședința este în unica localitate a orașului. Este străbătut de Strada națională DN28, care leagă Iașiul de Roman.

Figura 1



Orașul Târgu Frumos este unul dintre cele 5 orașe aparținând județului Iași. Județul Iași este situat în regiunea Moldova, în partea de nord-est a României și se învecinează la nord cu județul Botoșani, la nord-vest cu județul Suceava, la vest cu județul Neamț, la sud cu județul Vaslui și la est cu Republica Moldova (Raionul Ungheni).

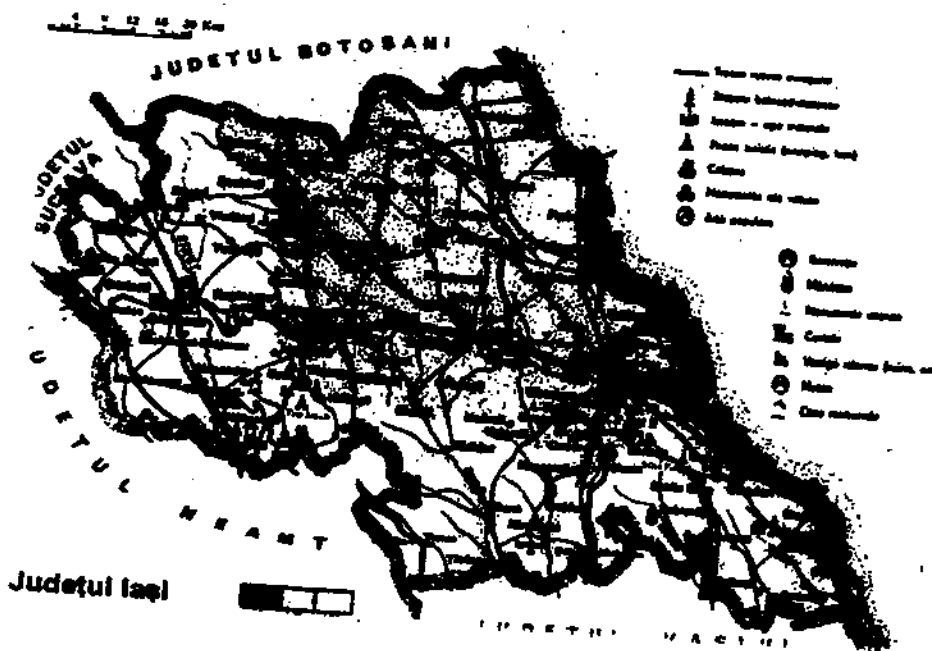
Acesta este localizat în nord-vestul județului Iași la confluența dintre Câmpia Moldovei, Podișul Sucevei și Podișul Central Moldovenesc, aparținând regiunii de dezvoltare Nord – Est.

Orașul Târgu Frumos reprezintă 0,45% din suprafața totală a județului Iași, având o suprafață de 24,46 km sau 2446 ha.

La Târgu Frumos, se ramifică Strelele naționale DN28A, care duce spre vest la Pașcani și Moțca (unde se termină în DN2); și DN28B, care duce spre nord la Hârlău și la Botoșani.[5] Prin oraș trece și calea ferată Pașcani-Iași, pe care este deservit de stația Târgu Frumos.

În prezent Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Târgu Frumos se ridică la 10.475 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 13.573 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (72,38%). Principalele minorități sunt cele de romi (8,12%) și ruși lipoveni (8,03%).

Figura 2



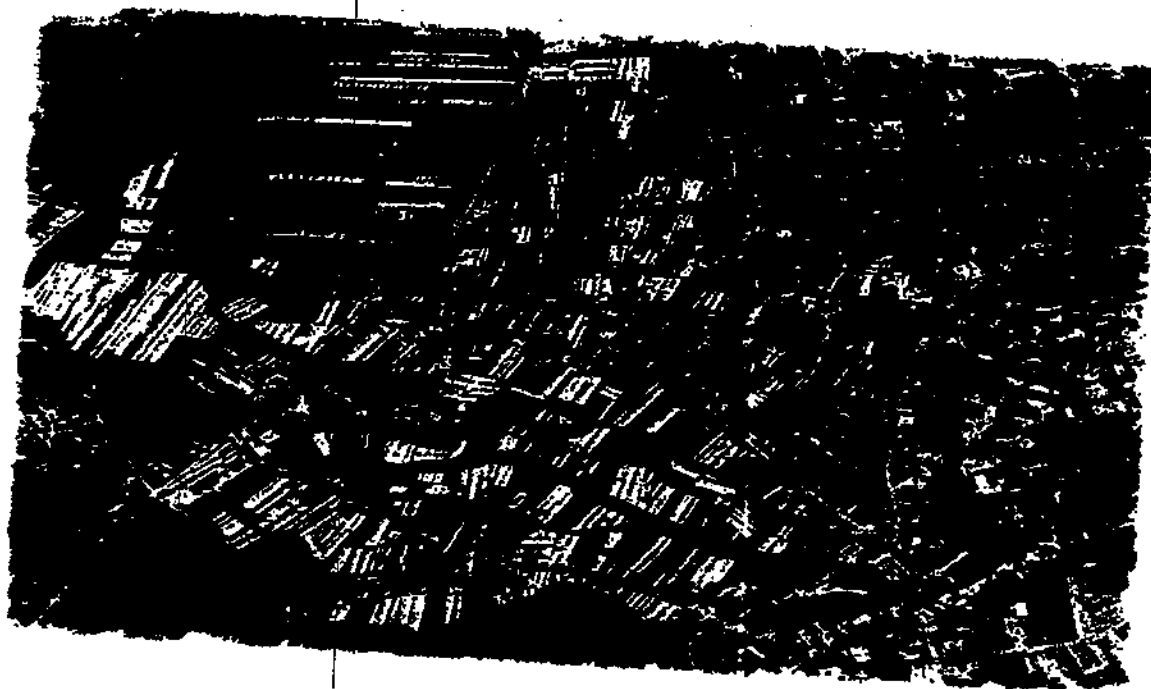
Județul are o suprafață de 5.476 km² și se întinde pe câmpia dintre râul Siret și râul Prut, în partea de sud ocupă dealurile Podișul Central Moldovenesc, iar partea de nord este ocupată de Câmpia Moldovei. În partea de vest, județul este traversat de Culoarul Siretului și de fragmente ale Podișului Fălticeniilor.

Evoluția ascendentă a numărului locuințelor și fondului locativ a condus inevitabil la creșterea suprafeței intravilane a orașului Târgu Frumos, respectiv la extinderea cartierelor orașului.

Orașul este înconjurat de următoarele comune : Cucuteni, Strunga, Balțați, Băești, Ion Neculce, Costești și Balș.

Vecini :Localitatea Prigoreni 3,9 km Est, Razboieni, Ion Neculce 3 km SE, Buznea , Gănești 4,9 Km S-SE, Strunga 6,5 Km SV, Dădești 3,8 km, V-NV, Gura Văii 5,8 km, V-SV.

Figura 3



Strada Gospodarilor se află în partea vestică a oraşului Târgu Frumos, accesul făcându-se prin strada Măicuţa sau strada Grădinarilor. Zona este ocupată preponderent cu sere pentru agricultură, terenul este unul plan, dar sunt şi construcţii cu regim de înălţime P+M sau P aferente gospodăriilor existente. Suprafaţa de teren evaluată are formă dreptunghiulară cu deschidere la strada Grădinarilor de peste 44 m lungime, iar faţă de Fundătura Grădinarilor peste 13 m lungime. Pe teren se mai află o construcţie C1 cu nr. cadastral 63017- C1 având suprafaţa construită la sol de 9 mp.

Dotări edilitare ale zonei:

- Reţea energie electrică
- Reţea apă potabilă
- Reţea gaz natural
- Reţea canalizare
- Reţele telecomunicaţii ş.a.

3.2. Informaţii despre amplasament, descrierea terenului

Imobilul supus evaluării, este constituit dintr-un teren intravilan în suprafaţă de 716 mp. Conform Extrasului de Carte Funciară numărul 63017 din 24.02.2021 categoria de folosinţă a terenului este 140 mp de păşune şi 576 mp de curţi construcţii terenul astfel însumând o suprafaţă de 716 mp teren intravilan.

Pe terenul evaluat exista o construcţie cu suprafata de 9 mp .

Terenul se învecinează pe două laturi cu strada Gospodari, respectiv fundăura Gospodari, în partea de nord cu o suprafață de teren proprietatea oraș Târgu-Frumos, iar în partea de vest cu proprietatea privată Lupu Sărghie.

3.3. Descrierea situației juridice

Imobilul evaluat se află în proprietatea DI MOROI ILIE și Dna MOROI ANIȘOARA și este *liber de sarcini*, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 63017 / 24.02.2021, anexat prezentului raport.

Construcția C1 prezentă pe terenul evaluat nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării este *deplin*.

Capitolul IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pieței. Generalități

Piața se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact, cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci deseori este influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare poate tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, astfel fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețul de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

La nivel local piața imobiliară este relativ inexistentă, întrucât tendința generală, dar în mod special în cazul familiilor tinere, este de a migra către zone sau localități limitrofe arealelor urbane și a centrelor social-economice.

4.2. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară specifică proprietății analizate este piața terenurilor amplasate în orașul Târgu-Frumos, zona marginală.

Natura zonei: Zonă rezidențială cu case, cu regim de înălțime, PARTER și PARTER+2E, în mare parte fiind case cu arhitectură tradițională. Din punct de vedere economic și social zona stagnează. Piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere.

4.3. Oferta de proprietăți similare

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate, la un anumit

moment, un anumit preț și un anumit loc, indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri în zona studiată este în acord cu cererea. Oferta de proprietăți imobiliare similare celei evaluate variază ca preț între 19 euro / mp și 30 euro / mp. Ofertele diferă în funcție de suprafața terenului, de poziționarea față de drumurile principale și utilitățile publice.

4.4. Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate, pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. În cadrul proprietății studiate, analiza cererii are la bază necesitatea construirii de imobile de locuit în zone cu utilități publice. În consecință, nevoia de terenuri libere există.

4.5. Echilibrul pieței. Previțiuni

Având în vedere cele prezentate anterior, la nivelul pieței imobiliare specifice există o creștere a cererii față de ofertă în mediul urban, astfel că prețurile proprietăților imobiliare au cunoscut în ultima perioadă de timp o tendință de creștere a prețurilor de tranzacționare/ofertare, inclusiv pe segmentul de piață ce înglobează proprietatea imobiliară în speță.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a cumparatorului începând cu anul 2021. Cererea pentru acest tip de proprietate imobiliară este mai mare decât oferta. Acest tip de proprietate se adresează unor cumpărători cu putere medie de cumpărare.

Capitolul V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Definiție

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit.

SEV 2020

Pentru ca o proprietate să posede *cea mai bună utilizare*, trebuie ca acea utilizare să îndeplinească patru caracteristici: fizic posibilă, permisă legal, financiar fezabilă și să dețină cea mai mare valoare a proprietății.

Cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare din diferite variante posibile. Cea mai bună utilizare constituie baza de pornire și influențează ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber:

Analizând trendul pieții am constatat că pe terenurile vecine au fost edificate sau sunt în curs de edificare preponderent construcții cu destinație rezidențială – această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, în concluzie cea mai bună utilizare a terenului presupus liber este dezvoltarea unei clădiri de locuințe individuale.

Având în vedere considerentele de mai sus, **cea mai bună utilizare a proprietății este utilizarea rezidențială.**



Capitolul VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

SEV

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii, adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite de "SEV 100 - Cadru general" sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiul economic ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare, reale sau observabile, încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului, a fost utilizată:

- ✓ Abordarea prin piață

Metoda utilizată în cadrul abordării prin piață este metoda comparațiilor directe.

6.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferte pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile, se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Analiza comparativă este termenul folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele dintre proprietăți, care afectează într-un fel sau altul valoarea acestora. Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpărătorului și a vânzătorului și tranzacțiile recente de proprietăți imobiliare similare din zona studiată, preluate din publicațiile de specialitate sau din paginile web ale companiilor imobiliare. (vezi Anexa nr. 3).

Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative – *analiza pe perechi de date* și/sau criterii calitative – *analiza comparațiilor relative*. În cazul de față, date fiind natura și relevanța informațiilor de piață culese, s-a recurs la analiza pe perechi de date.

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă, care se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale, față de proprietatea evaluată.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Abordarea prin comparația vânzărilor reprezintă o analiză prin care valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agențiile imobiliare, site-uri web specializate și publicații locale, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare comparabile, în zona analizată.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din ofertele la vânzare din zonă. În urma analizei de piață, evaluatorul a selectat trei comparabile similare, asupra cărora s-au aplicat unele corecții.

Prezentul studiu a avut în vedere următoarele elemente de comparație: *localizare, tip teren, suprafață teren, condiții de vânzare, Cea mai bună utilizare, caracteristici fizice*, conform tabelului de mai jos:

6.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției, a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- ◆ Construcții noi sau relativ nou construite
- ◆ Construcții mai vechi, cu condiția să fie date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora
- ◆ Construcții aflate în faza de proiect
- ◆ Construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

În cadrul acestui raport nu s-a aplicat metoda costurilor, întrucât proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de un teren.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată pentru impozitare, nu este în cota indiviză și dacă contribuabilul a pus la dispoziția evaluatorului informații documentate privind suprafața terenului corespunzătoare clădirii subiect.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect al impozitării, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2)

alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii impozabile. În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

Având în vedere faptul că nu s-au putut identifica fizic informații de piață cu privire la închirierea unor imobile similare cu proprietatea evaluată, această abordare nu s-a aplicat în prezentul raport.

Capitolul V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Analiza rezultatelor

Valorile rezultate în urma aplicării abordărilor de evaluare selectate sunt următoarele:

- ◆ abordarea prin piață - 27 euro / mp
- ◆ abordarea prin venit - nu s-a aplicat
- ◆ abordarea prin cost – nu s-a aplicat

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.**

Adecvarea

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, în privința scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate, dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării, este *metoda comparației directe* în cazul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei*, *criteriul cantității* și calitatea informațiilor.

5.2. Concluzii asupra valorii

Pe baza atât a informațiile deținute (cantitatea și calitatea acestora), a adecvării abordărilor prezentate, cât și a *principiului prudenței* adecvat scopului evaluării, valoarea rezultată este :

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este *abordarea prin piață*, în urma aplicării căreia valoarea impozabilă a proprietății a fost estimată la (rotunjit):

19 900 EURO, echivalentul a 98 000 RON.

S-a aplicat cursul valutar de 4,9489 LEI/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării 15.11.2021.

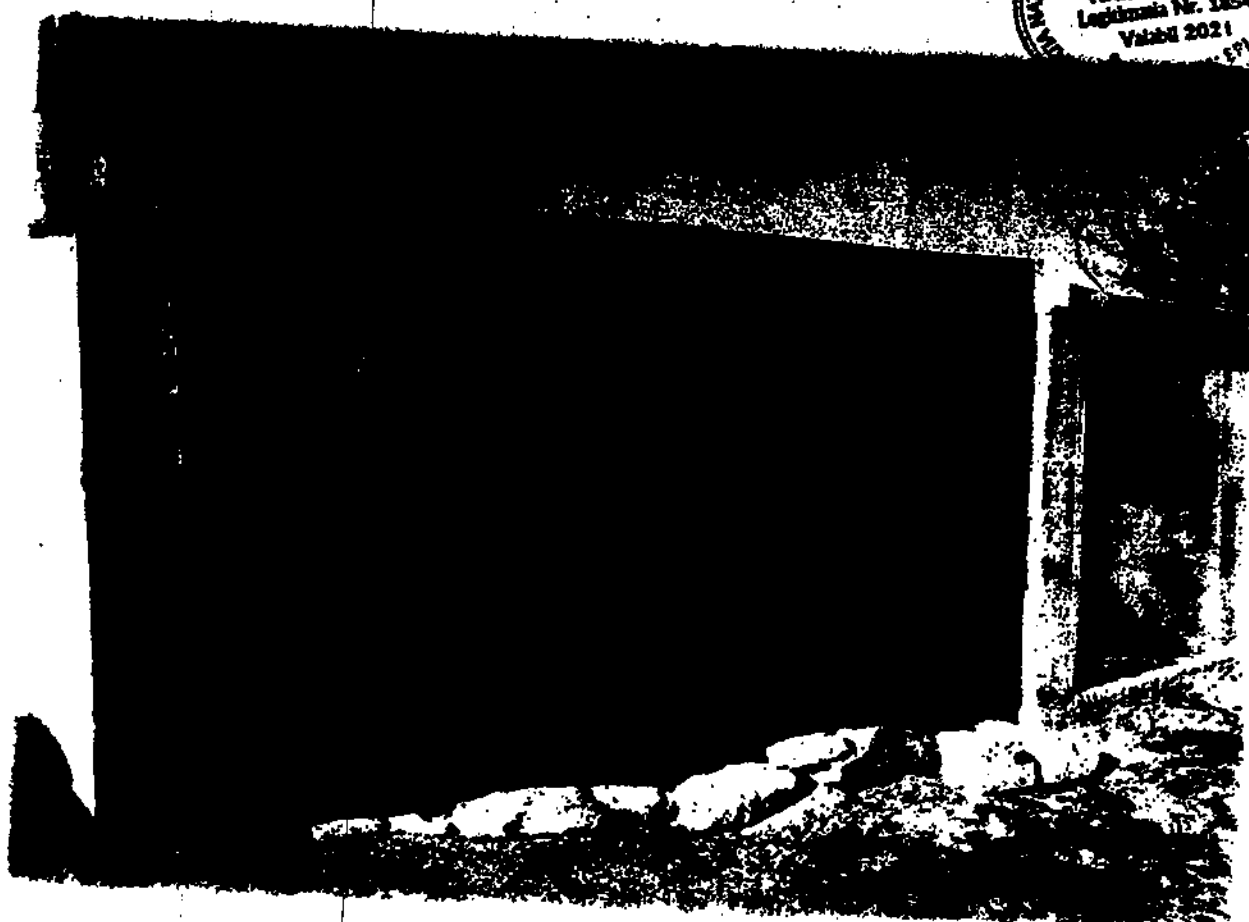
2
m 2/12



Capitolul VI. ANEXE

Anexa nr.1 - Fotografii ale proprietății





Anexa nr.2 - Tabel – Analiza prin piață

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	716,00 mp	900 mp	1000 mp	1780 mp	2537 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		22,00 €/mp	20,00 €/mp	30,90 €/mp	19,00 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		-2,2 €/mp	-2,0 €/mp	-3,1 €/mp	-1,9 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	17 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	17 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
ET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	17 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Str.Gospodari	str.Lunca Bahluiet	str.Petru Rareș 960	str.Tudor Vladimirescu, nr.22	str.George Coebuc
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie mai buna	locatie similara	locatie inferioara
Quantum ajustare (%)		15%	-10%	0%	10%
Quantum ajustare (€/mp)		3 €/mp	-1,8 €/mp	0,0 €/mp	2 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		23 €/mp	16 €/mp	28 €/mp	19 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
IPRAFATA (mp)	716,00 mp	900 mp	1000 mp	1780 mp	2537 mp
Quantum ajustare (%)		0%	0%	-5%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,4 €/mp	-1,9 €/mp
STINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
INAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Quantum ajustare (%)		0%	5%	5%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,5 €/mp	1,4 €/mp	0,0 €/mp
GRAFIE/RELIEF	drept	drept	panta usoara	drept	panta
Quantum ajustare (%)		0%	-5%	0%	-5%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	-1 €/mp	€/mp	-1 €/mp
UTATII DISPONIBILE	energie/apă/canal/gaz	energie/apă/canal/g	energie/apă/canal/g	energie/apă/canal/g	energie/apă/canal/g
Quantum ajustare (%)		az	az	az	z
Quantum ajustare (€/mp)		0%	10%	0%	0%
MA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d - 43 ml	regulata, d - 20 ml	regulata, d - 23 ml	regulata, d - 18 ml	regulata, d - 20,5 ml
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
il ajustare caracteristici fizice %		0%	10%	0%	-15%
il ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	1,6 €/mp	0,0 €/mp	-2,8 €/mp
AJUSTAT (€/mp)		23 €/mp	18 €/mp	28 €/mp	16 €/mp
tulei pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AJUSTAT (€/mp)		22,77 €/mp	17,82 €/mp	27,81 €/mp	15,98 €/mp
are totale bruta absoluta	(€)	3,0 €	5,0 €	2,8 €	4,5 €
are totale procentuale absoluta	(%)	15%	28%	10%	27%
ru de ajustari	(buc.)	1	4	2	3
ARE DE PIATA*		27,80 €/mp	19,900 €	27,80 €/mp	15,98 €/mp

nm GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co, Cl, care este cea mai apropiata la, juridic si economic de proprietatea subiect al asupra pretului carei s-au efectuat cele mai mici ajustari.





PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietatii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

- Planificarea** - In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culeses din surse publice de informatii si informatiilor culeses in timpul inspectiei in teren.
- Caracteristicile considerate relevante** includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.
- Colectarea** - Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificari incrucdate.
- Analiza** - Procesul de analiza are ca scop fitarea informatiilor, in vederea restrangerii intervalului si identificarii de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.
- Diseminarea** - Presupunem finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.
- In cazul prezentei evaluarii, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "Fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare - oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.
- Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice si economice similare cu cele ale proprietatii subiect (caracteristici care pot fi in mod credibil si rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabila sa reprezinte un substitut al proprietatii subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

Suprafata (mp)	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Pret oferta/vanzare (€/mp)	716,00 mp	900,00 mp	1000,00 mp	1780,00 mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	22 €/mp	20,0 €/mp	31 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	-	oferta	oferta	oferta
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
CONDITII DE FINANTARE	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDITII DE VANZARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE PIATA	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
LOCALIZARE	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta
	Str. Gospodari	str. Lunca Bahluet	str. Petru Rares 96D	str. Tudor Vladimirescu, nr.22
		locatie inferioara	locatie mai buna	locatie inferioara
SUPRAFATA (mp)	716,00 mp	900 mp	1000 mp	1780 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	energie/apă/canal/gaz	az	az	az
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d - 43 m	regulata, d - 20 m	regulata, d - 23 m	regulata, d - 18 m
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentul raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).				

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

ISTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferta de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

STARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

STARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: str.Lunca Băluș - locație inferioară (15 %)

Co_C: str.Tudor Vladimirescu, nr.22 - locație similară

Co_B: str.Petru Rareș 96D - locație mai bună (-10 %)

Co_D: str.George Cosbuc - locație inferioară (10 %)

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

TARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarele situații:

Co_A - nu necesită ajustări

Co_C, cu suprafața mai mare, primește o justare de -5%

Co_B - nu necesită ajustări

Co_D, cu suprafața mai mare, primește o justare de -10%

Astfel, pentru <suprafața> s-au aplicat ajustări comp. C, D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

ARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (rezidențial) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impun aplicarea unor ajustări.

ENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: asfaltat - similar

Co_C: asfaltat - inferior (5 %)

Co_B: asfaltat - inferior (5 %)

Co_D: asfaltat - similar

RI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: drept - similar

Co_C: drept - similar

Co_B: panta ușoară - superior (-5 %)

Co_D: panta - superior (-5 %)

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

II PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (foase septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, înlocuind cu alte resurse (lemn, peler, en el, GPL etc), se conduce la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

De altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: energie/apă/canal/gaz - similar

Co_C: energie/apă/canal/gaz - similar

Co_B: energie/apă/canal/gaz - inferior (10 %)

Co_D: energie/apă/canal/gaz - similar

Prețul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit față de un teren ce dispune de o rețea edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect. S-au comparat C cu D

PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren este adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când este caracteristică ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul izărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

regulată, d - 20 ml -

B: regulată, d - 23 ml -

C: regulată, d - 18 ml -

D: regulată, d - 20,5 ml -

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului

dar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

A: nu este cazul - similar

C: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_D: nu este cazul - similar



Anexa nr.3 - Anunțuri din piață

Comparabila 1

Teren Târgu Frumos strada Lunca Bahluiet

19 950 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: intravilan

Suprafata utila: 900 m²

Descriere

Vând teren intabulat strada Lunca Bahluiet

cu apă, gaz, curent, canalizare, gard.
Ideal pentru casa sau hală

Telefon: 07*****47

0728417847

Vizualizare: 35/71

Reactivare

Roxana

0728 417 847

Comparabila 2

Teren de vânzare

20 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: intravilan

Suprafata utila: 44 000 m²

Descriere

Vând teren intravilan în Tg. Frumos. Terenul este situat pe strada Petru Rareș nr. 96d. Se vând parcele 500 și 1000 m. Utilități: apă, gaz, curent.

0754262016

Vizualizare: 35/71

Reactivare

Ionut

075 426 2016



Comparabila 3

romimo.ro
Imobiliare

Contul meu | Favorite | Agent

Caută imobiliar

Totă județea | Totă categoriile

Comenzi | Imobiliare | Leasing | Servicii | Servicii

Teren intravilan

55 000 EUR

Descriere

Teren intravilan: 1750 mp cu utilitate necesară de "utilitate" (acoperire) și 22 mp alăsurător, 100m de calea asfaltată vecinilor. Teren, Frumos

Comparabila 4

Teren Targu Frumos

15 € Pretul e negociabil

☒ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan / intracatar

Suprafata util: 2537 m²

Descriere

Parcela compacta de teren 2537 mp pe strada George Cosbuc, in localitatea Targu Frumos.

TOATE UTILITILE la poarta: acces drum asfaltat, canalizare, apa, curent electric, gaze naturale.

Poate fi utilizat pentru constructie casa sau teren agricol.

NU SE VINDE PARCELAT!

15 €/mp

072 299 2885

072 299 2885

072 299 2885

Persoana Fizica

072 299 2885



S.C. EVALON S.R.L.

Stunde 20: Was ist eine funktionale Beschreibung des Systems?

Branch: MSB BANK
 Code: R078TR2Z406506800023486
 Branch: Transwari Ins
 R078TR2Z406506800023486
 Tel: 0748823423
 Email: ewilson.office@gmail.com

Contract Nr. 53/03.12.2018

STUDIU DE PIATA

a proprietatilor imobiliare din judetul Iasi

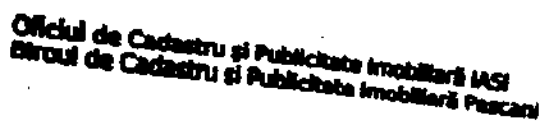


Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI IASI

Preparator: SC EVALON SRL prin ing. Lazar Dorin,
Tel. 0748.925.628
e-mail: evalon.office@gmail.com

Studiul de piață cuprinde valorile consumate pe piața imobiliară a județului Iași în anul 2018 și este destinat a fi folosit în anul 2019 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în forma autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare/transferul dreptului de proprietate a proprietăților imobiliare din localitățile județului Iași

DECEMBRE 2018



Carta Funciară Nr. 63017 Târgu Frumos

One Month

Nr. CF vechi: 449
Nr. cadastral vechi: 333

TEREN intravital:

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str. Gospodari, Nr. 32A, Jud. Iasi

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	63017	718	Teren împreună;

B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietari și a
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale
118 / 06/04/2001
Contract De Vânzare

Radikalisierung

818 / 05/04/2001
Contract #

Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 26/2001, din 01/01/2001 emis de NOTAR: Titlu De Proprietate nr. 101225/2000, din 01/01/2000 emis de CI IASI:		Referința
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE CUMPARARE, dobândit prin Convenție, cota acțiune 1/1 1) MOROI ANSOARA 2) MOROI ANSOARA	

25

3099 / 24/02/2021
Act Admin

15/02/2021	Act Administrativ nr. 28643, din 15/02/2021 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Notarial nr. 326, din 15/02/2021 emis de BNP CRD; Act Notarial nr. 26, din 05/04/2001 emis de BNP LRU; Act Administrativ nr. 28645, din 15/02/2021 emis de OAS TG. FRUMOS;
B2	SE ACTUALIZEAZA DATELE TEHNICE ALE IMOBILITII SI CONFORMITATE CU ACTUALA DOC CADASTRU

45

C. Porter III. SARCINI

C. Partea III. SARCINI .
U SUNT **drepturi reale de garanție și sarcini**
inscriși privind deosebimintele dreptului de proprietate,

References

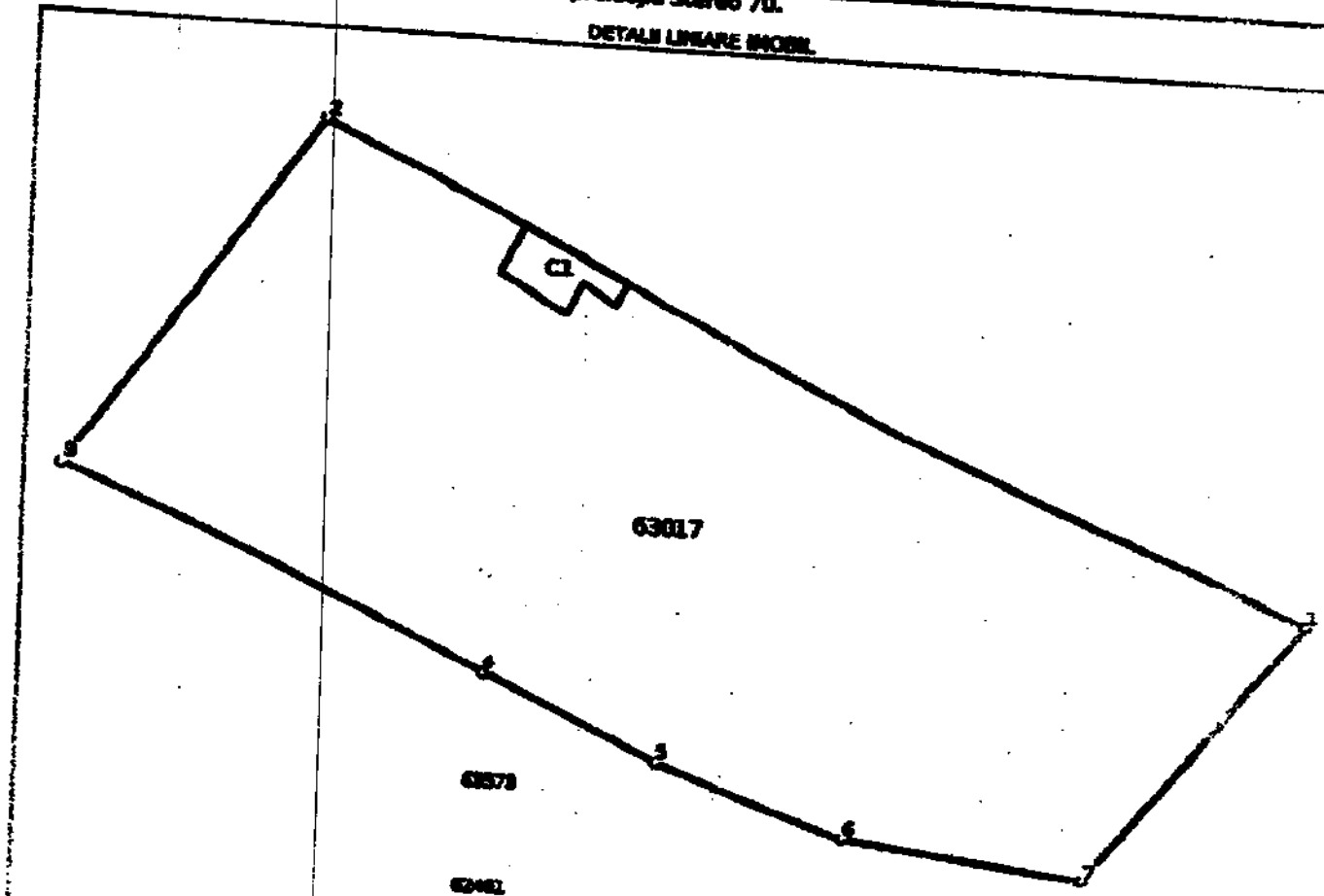
NO SONT

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
63017	716	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Inten vitan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	pasune	DA	140	-	-	-	
1	curb constructii	DA	576	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	63017-C1	constructii de locuinta	9	Pera acte	S. construita la sol: 9 mp; S. construita desfasurata: 23 mp;

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment r= (m)
1	2	43.973
2	3	17.033
3	4	17.877

Punct inceput	Punct sfârșit	Longimea segment (m)
4	5	8.26
5	6	8.457
6	7	9.457
7	1	13.566

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 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 funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 120 RON, -Dovada plata card online nr.193/24-02-2021 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

15-03-2021

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,
Bogdan Constantin Raileanu

(parafe și semnătura)

Referent,

(parafe și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Păscani
Adresa: LOC: PASCANI, BVD STEFAN CEL MARE NR. 10 COD POSTAL: 705200 TEL: 0232/718095

Nr.	5099
Tip	24
Limba	RO
Anul	2021

REFERAT DE ADMITERE

(Actualizare date imobil)

Domnului/Doarenei MOROI ANSOARA
Domiciliul Romania, Jud. IASI, Loc. Târgu Frumos

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 5099 din data 24-02-2021, vă informăm:

Inspector
Elena Mona Popescu

DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ

1. Adresă Imobil:

Intravilan oras Tg. Frumos , str. Gospodari , nr. 32A, județ Iași ;

2. Tipul lucrării:

actualizare date imobil ;
modificare adresa imobil ;
rectificare suprafața înscrisă în cartea funciara conform actelor de proprietate ;
repositionare imobil conform limitelor de proprietate reale (anterior fiind eronat receptio

3. Scurtă prezentare a situației din teren:

- Categoria de folosință CC - P , parțial împrejmuit cu gard din lemn și plasa ;
- Construcții edificate : o casa de locuit ;

Amplasamentul imobilului: NR.CAD. 333 , CF 63017 ;

Imobilul nu este învecinat cu alte imobile ce au atribuite numere cadastrale;

Operațiuni topo-cadastrale efectuate:

Pentru realizarea ridicării topografice a imobilului au fost efectuate determinări GNSS cinematische mod RTK în timp real cu o precizie de până la 2cm utilizându-se un receptor GNSS Spectra Precision EPOCH 35, dublă frecvență GPS+GLONASS, rover RTK setat pentru înregistrarea datelor de tip fixed, prin utilizarea de corecții diferențiale provenite de la serviciul specializat IMPOS (username: SC.CADITOP3600) prin protocol NTRIP (conform raportului de măsuratori efectuat prezentei documentații) și un telemetru laser BOSCH PLR 50 cu precizia de ± 2 mm.

Documentația tehnică a fost realizată conform prevederilor Ordinului Directorului General Nr. 101.09.2014 actualizat. Transcalculul coordonatelor coordonatele geodezice elipsoidale (B, L și U) în punctelor de detaliu din sistemul ETRS89 în sistemul de proiecție Stereografic 1970, au fost efectuate prin programul TransDat 4.05.

Planul de amplasament și delimitare s-a întocmit la scara 1:500, pe format A4 și prezintă informații necesare la teren și construcții. Identificarea amplasamentului imobilului s-a realizat prin raportarea la planul cadastral la scara 1: 2000.

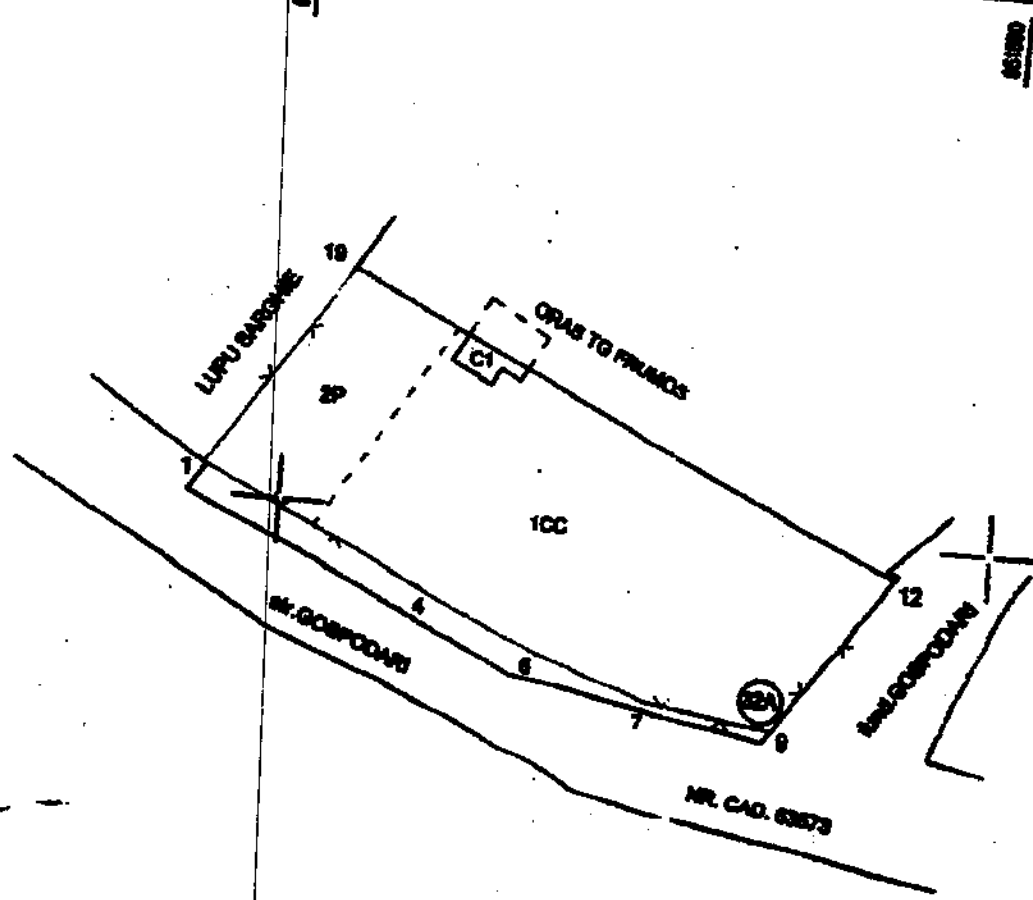


333

716 mp

Adresa imobilului:

Scara 1:500

Nr. Carte Funciară:
63017Intravilan oras Tg. Frumos, str. Gospodari, nr. 32A, judet Iasi
Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
TARGU FRUMOS

Lungimea O(LJ-1)
2 43.973
9 17.034
1 17.877
4 8.280
5 8.457
7 9.457
13.086

referitoare la teren

Categoria de teren	Suprafata [mp]
CC	576
P	140
-	-
-	-
Total	716

teren

TEREN PARTIAL IMPREJURAT CU GARD DIN LEHN SI PLASA.

referitoare la constructii

Destinatie	Suprafata construita in cat [mp]
CL	8
-	-
-	-
-	-
Total	8

teren

suprafata construita declarata = 25 mp (din care 8 mp pe terenul cu faza constructiilor documentata)

E. MINORESCU Adriana - Serv. RO-NT-F Nr. 007102/12.2011
S.C. CADITOP S.R.L. - Serv. RO-S-J Nr. 117410/08.2017

MINORESCU ADRIANA
21.02.24 11:41

Suprafata totala terenului si constructii = 716 mp Suprafata din cat = 716 mp

Inspector
(Semnatura si paraf)

Carina Ionescu - insusita si baza de date intrare
si eliberare cartei de proprietate

Elena-Mona

PARCELA: TEREN
SUPRAFATA = 716 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
12	636197.893	651544.011
19	636216.448	651504.144
1	636202.047	651495.047
4	636194.217	651511.118
6	636190.971	651518.713
7	636188.228	651526.713
9	636186.891	651536.075

CONSTRUCTIA : C1

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
10	636210.379	651514.959
14	636209.585	651516.378
11	636210.512	651516.898
13	636212.592	651512.430
17	636210.652	651511.361
16	636209.138	651514.277



resedinta de sedinta
Comitet local
adot Neulai

Scrisa generala al orazului
Valeriu Avghin Gabriel
Adrian

Gotriane si il
[Signature]

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI
SECRETARIA

Domnule Primar,

44710
25.02.2021

Subsemnații Moroi Anisoara, Moroi Ilie, domiciliați în strada Mihail Kogălniceanu, nr. 12, orașul Târgu Frumos, județul Iași, prin prezenta vă facem cunoscut ca suntem proprietarii suprafeței de 716,00 mp teren, conform Contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 26/05.04.2001, înscris în Cartea funciara nr. 63017, situat în strada Gospodari, nr. 32A, oraș Târgu Frumos.

Mentionăm ca terenul proprietate sus mentionat se învecinează cu terenul proprietatea orașului Târgu Frumos, concesionat numitilor Feodorov Fecla și Feodorov Sergiu Nicusor, care au construit o locuinta, însă nu au respectat amplasamentul, afectând și terenul aflat în proprietatea noastră.

Prin prezenta va aducem la cunoștință ca noi suntem dispuși să vindem acest teren, motiv pentru care vă înștiințăm și pe dumneavoastră și atașăm următoarele documente:

- Contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 26/05.04.2001
- Încheiere nr. 5099/24.02.2021 și Extras de Carte Funciara de Informare
- Plan amplasament și delimitare a imobilului

Cu stimă,

[Signature]

Nu se dă în judecată



CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

Între subsemnații: MOROI T. IFIM, cu domiciliul în Oraș Tg. Frumos, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 8, Jud. Iași, în calitate de vânzător, și MOROI ANIȘOARA și MOROI ILIE, soți, cu domiciliul în Oraș Tg. Frumos, str. M. Kogălniceanu nr. 12, în calitate de cumpărători, a intervenit prezentul contract:

Eu, Moroi T. Ifim, vând, fără nici o rezervă pentru mine, numiților Moroi Anișoara și Moroi Ilie, terenul intravilan în suprafața de 716 m.p., situat în intravilanul Orașului Tg. Frumos, Jud. Iași, din care: 576 m.p. categorie de folosință - curți, construcții și 140 m.p. categoria - pășuni, cu număr sector cadastral /tarlăua 37, parcelele 1(2502/1); 2(2502/2), identificat cu numărul cadastral al bunului imobil 333, învecinat cu: la E - D.S. 2501, la V - Lupu Sârghie, la S - D.S. 2482, la N - Lupu Dumitru, având descrierea și dimensiunile prevăzute în schița de plan anexată ce face parte integrantă din prezentul contract.

Terenul a fost dobândit de către mine, vânzătorul, în baza reconstituirii dreptului de proprietate asupra terenurilor, conform Legii 18/1991, cu Titlului de Proprietate nr. 181225 din 23.11.2000, eliberat de Comisia Județeană Iași pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor.

Acest teren nu este scos din circuitul civil, nu formează obiectul unor litigii și nu are sarcini.

Eu, Moroi T. Ifim, declar pe propria răspundere, cunoscând dispozițiile art. 292 Cod Penal, pentru fals în declarații, că terenul nu a fost vândut, donat sau ipotecat în favoarea altei persoane fizice sau juridice. Nu am încheiat antecontract de vânzare-cumpărare sau convenție cu alte persoane în legătură cu terenul ce face obiectul prezentului contract.

Prețul declarat de părți este de 28.838.000 (doizeci și opt milioane opt sute treizeci și opt mii) lei, sumă pe care eu, vânzătorul am primit-o integral de la cumpărători, azi, data autentificării contractului, dată de la care aceștia intră în stăpânirea de drept și de fapt asupra terenului cumpărat. Mi s-au adus la cunoștință dispozițiile art. 6 din O.G. nr. 12/30.01.1998.

Noi, Moroi Anișoara și Moroi Ilie, am cumpărat de la numitul Moroi T. Ifim, terenul descris mai sus, cu prețul și în condițiile prevăzute în contract și cu care suntem de acord.

Cunoaștem situația juridică și proveniența terenului cumpărat, știind că nu are sarcini și înțelegem să scutim pe vânzător de depunerea extrasului de Carte Funciară, cumpărarea făcându-se pe riscul nostru.

Taxele și impozitele către stat până azi, data autentificării, sunt în sarcina vânzătorului, iar de la această dată privesc pe cumpărători, care vor suporta și cheltuielile de autentificare.

Noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord, cu prezentul contract de vânzare-cumpărare, acesta exprimând voința noastră și consimțim la autentificarea sa, cunoscând prevederile art. 1313 Cod Civil. În caz de litigiu, evicțiune sau orice neînțelegeri ce decurg dintr-o credință a părților sau declarații false privind prezentul contract, nu vom formula nici o pretenție de nici o natură asupra notariului public, renunțând la toate căile de atac împotriva acestuia. Am luat cunoștință de prevederile Legii pentru combaterea evaziunii fiscale.

Noi, cumpărătorii, Moroi Anișoara și Moroi Ilie, solicităm înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului cumpărat în Cartea Funciară - Judecătoria Bâșcani.

Tehnoredactat, azi, data autentificării, la Birou Notarului Public Leonard Robert Urziceanu, cu sediul în Oraș Tg. Frumos, str. Cuza Vodă, nr. 126, Jud. Iași, în șase exemplare.

VÂNZĂTOR

Moroi T. Ifim Moroi

CUMPĂRĂTORI

Moroi Anișoara Moroi

Moroi Ilie Moroi

ROMANIA

Biroul Notarial Public - Leonard Robert Urziceanu

Sediu: Tg. Frumos, str. Cuza Vodă, nr. 126, Jud. Iași

Nr. înreg. 31

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 26

Anul 2001 luna aprilie ziua 05

În fața mea, LEONARD ROBERT URZICEANU, notar public, la sediul biroului, s-a

1. MOROI IFIM, cu domiciliul în Oraș Tg. Frumos, str. M. Kogălniceanu, nr. 8, Jud. Iași, identificat cu buletin de identitate serie HC, nr. 195782, eliberată de Poliția Oraș Tg. Frumos, la data de 14 mai 1998.

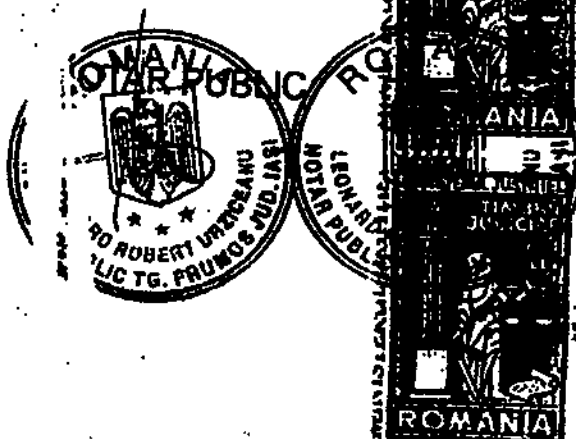
2. MOROI ANIȘARA, cu domiciliul în Oraș Tg. Frumos, str. M. Kogălniceanu, nr. 16, Jud. Iași, identificat cu P.I., seria GV, nr. 544503, eliberat de Poliția Orașului Tg. Frumos, la data de 29 noiembrie 1996.

3. MOROI ILIE, cu domiciliul în Oraș Tg. Frumos, str. M. Kogălniceanu, nr. 12, Jud. Iași, identificat cu buletin de identitate serie MX, nr. 003583, emisă de Poliția Orașului Tg. Frumos, la data de 05.06.1998.

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris, semnând toate exemplarele.

În temeiul art. 8 lit "b" din Legea 36/1995,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a taxat cu 84.000 lei, taxa de înmbr, c chit. Trezorerie nr.12446/02.04.2001;
S-a perceput un onorariu de 750.00 lei, chit. 24/2001;
S-a aplicat un timbru judiciar de 10.000 lei





100098576251

Incheiere Nr. 5099 / 24-02-2021

**ANCPI**
AGENȚIA NAȚIONALĂ
PENTRU CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pascani

Dosarul nr. 5099 / 24-02-2021

INCHEIERE Nr. 5099**Registrator:** Cristina Nicoleta BOLOHAN**Asistent:** Bogdan Constantin Raileanu

Asupra cererii introduse de MOROI ANISOARA domiciliat în România, Jud. IASI, Loc. Târgu Frumos privind Actualizarea informațiilor tehnice în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.28645/15-02-2021 emis de OAS TG. FRUMOS;

-Act Notarial nr.326/15-02-2021 emis de BIN CRD;

-Act Notarial nr.26/05-04-2001 emis de BNP LRU;

-Act Administrativ nr.28643/16-02-2021 emis de ORAS TG. FRUMOS;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 120 lei, cu documentul de plată:

-Dovada plății card online nr.193/24-02-2021 în suma de 120 pentru serviciul având codul 263

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 63017, înscris în cartea funciara 63017 UAT Târgu Frumos având proprietarii: MOROI ANISOARA, MOROI ILIE în cota de 1/1 de sub B.1;
- SE ACTUALIZEAZA DATELE TEHNICE ALE IMOBILULUI ÎN CONFORMITATE CU ACTUALA DOC CAD AVIZATA DE SERVICIUL CADASTRU asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 63017 UAT Târgu Frumos;

Prezenta se va comunica părților:

MOROI ANISOARA

HINDRESCU ADRIANA

MOROI ILIE

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pascani, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

15-03-2021

Registrator,

Cristina Nicoleta BOLOHAN

Asistent Registrator,

Bogdan Constantin Raileanu

Bogdan
Constantin
RaileanuSemnat digital de Bogdan
Constantin Raileanu
Data: 2021.03.15 12:27:59
+0200

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 63017 Târgu Frumos

Nr. cerere 5099
Ziua 24
Luna 02
Anul 2021
Cod verificare
100098576251

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi:449
Nr. cadastral vechi:333

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str Gospodari, Nr. 32A, Jud. Iasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	63017	716	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
818 / 06/04/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 26/2001, din 01/01/2001 emis de NOTAR; Titlu De Proprietate nr. 181225/2000, din 01/01/2000 emis de CI IASI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MOROI ANISOARA 2) MOROI ILIE	A1
5099 / 24/02/2021		
Act Administrativ nr. 28643, din 16/02/2021 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Notarial nr. 326, din 15/02/2021 emis de BIN CRD; Act Notarial nr. 26, din 05/04/2001 emis de BNP LRU; Act Administrativ nr. 28645, din 15/02/2021 emis de OAS TG. FRUMOS;		
B2	SE ACTUALIZEAZA DATELE TEHNICE ALE IMOBILULUI IN CONFORMITATE CU ACTUALA DOC CAD AVIZATA DE SERVICIUL CADASTRU	A1

C. Partea III. SARCINI .

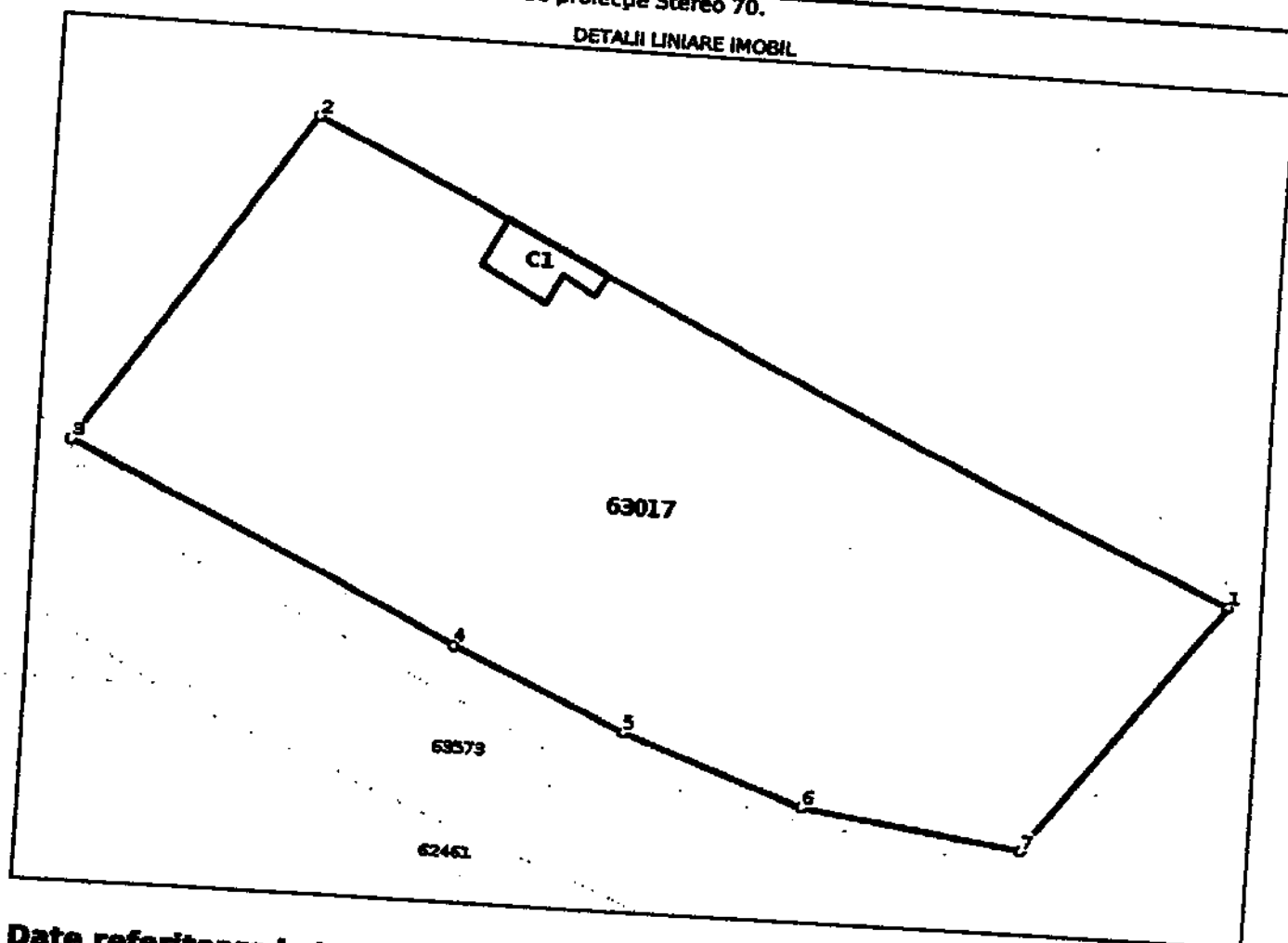
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63017	716	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vi	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	140	-	-	-	
1	curți construcții	DA	576	-	-	-	

Date referitoare la construcții

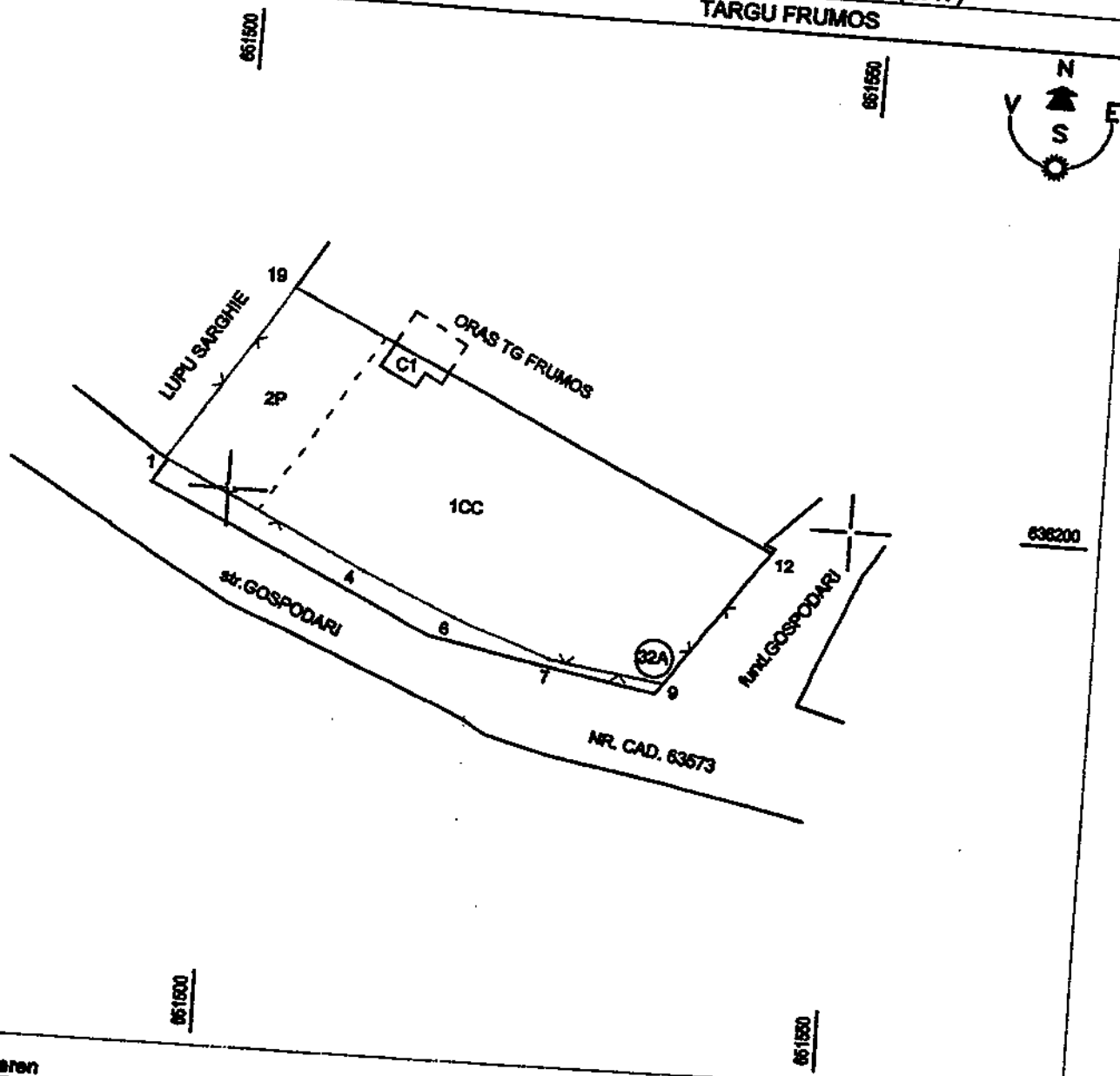
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	63017-C1	construcții de locuințe	9	Fara acte	S. construita la sol: 9 mp; S. construita desfasurata: 23 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
1	2	43.973
2	3	17.033
3	4	17.877

NR. CADASTRAL	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului:	Scara 1:500
333	716 mp	Intravilan oras Tg. Frumos, str. Gospodari, nr. 32A, județ Iasi	
Nr. Carte Funciară:		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
63017		TARGU FRUMOS	



nr. ct.	Lungimi latari D(I, J+1)
12	43.973
19	17.034
1	17.877
4	8.280
6	8.457
7	9.457
9	13.506

ale referitoare la teren

nr. ct.	Categoria de folosință	Suprafața [mp]	Mențiuni
	CC	576	
	P	140	
	-	-	
	-	-	
Total		716	

TEREN PARTIAL ÎMPREJURIT CU GARD DIN LEMN SI PLASA.

ale referitoare la construcții

Destinația	Suprafața construită la sol [mp]	Mențiuni
CL	9	
-	-	
-	-	
-	-	
Total	9	

suprafața construcție desăvârșită = 23 mp (din care 9 mp pe terenul ce face obiectul prezentei documentații)

nr: HINDRESCU Adriana - Seria RO-WT-F Nr. 0071/28.12.2011
S.C. CADITOP S.R.L. - Seria RO-B-J Nr. 1174/10.08.2017

HINDRESCU ADRIANA
021.02.24 11:41

Suprafața totală măsurată a imobilului = 716 mp	Suprafața din act(e) = 716 mp
Inspector (Semnătura și parafă)	Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Elena-Mona Popescu	Seamă digitală de Elena-Mona Popescu Data 2021.02.24 12:57:26 +0200
Stampila BCPI	Data: /2021

Conținutul prezentei documentații este valabil numai în baza datelor integrate în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

AL SUPRAFETELOR

PARCELA: TEREN
SUPRAFATA = 716 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
12	636197.893	651544.011
19	636216.448	651504.144
1	636202.047	651495.047
4	636194.217	651511.118
6	636190.971	651518.713
7	636188.228	651526.713
9	636186.891	651536.075

CONSTRUCTIA : C1

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
10	636210.379	651514.959
14	636209.585	651516.378
11	636210.512	651516.898
13	636212.592	651512.430
17	636210.652	651511.361
16	636209.138	651514.277

Contrasemnare pentru legalitate
Secretar general al oraşului
Valachişliu - Gabriel

date de la
ilic local
si Andrei - Alexandru



Executanți
HINDRESCU Adriana - Seria RO-NT-F Nr. 0071/28.12.2017
S.C. CADITOP S.R.L. - Seria RO-B-J Nr. 1174/10.08.2017