ROMÂNIA
JUDETUL IASI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt, nr.69, cod. 700075, Iași
Tel.: 0232 - 235100; Fax: 0232 - 210336; www.icc.ro

HOTĂRÂREA nr. 37

privind continuarea procedurilor de expropriere în vederea realizării lucrării de utilitate publică „Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Internațional Iași "

Consiliul Județean Iași;

Având în vedere Nota de fundamentare nr.1688/08.02.2011 întocmită de Serviciul Financiar *Contabil și Gestionarea Patrimoniului* ;

Având în vedere Rapoartele de evaluare nr.1479/03.02.2011, nr. 1480/03.02.2011, 1481/03.02.2011, întocmite de PFA. Grecu A. Vasile pentru imobilele deținute de SC Geprocon SA Iași, familia Canschi Giani și Gabriela și SC Metalkid SRL Iași ;

Având în vedere Rapoartele de evaluare nr.1482/03.02.2011, 1483/03.02.2011, 1484/03.02.2011, întocmite de SC PROIECT-MET SRL Iași pentru imobilele deținute de Zaharia Cornelia, Boghean Codrin și Boghean Cristina, Dumitrache Gicu, Dumitrache Elena, Dumitrache Costică, Dumitrache Cristina;

Având în vedere Rapoartele de evaluare nr.1525/04.02.2011, 1526/04.02.2011, 152704.02.2011, 1528/04.02.2011 și nr.1536/04.02.2011 întocmite de PFA Săndulache Gabriel pentru imobilele deținute de Gorgu Marinel, Pogor Andrei, Nicorici Ilie, Bădeliță Constantin, Pintea Marian Liviu;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Județean Iași nr. 188/2007 de aprobarea a documentației tehnico-economica Studiu de fezabilitate „Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Internațional Iași" întocmit de SEARCH CORPORATION SRL BUCUREȘTI, actualizat prin Hotărârea Consiliului Județean Iași nr. 248/2008 ;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Județean Iași nr. 334/31.10.2008 prin care se declară de utilitate publică de interes local lucrarea „Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Internațional Iași";

Având în vedere Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.284/2008 privind aprobarea *indicatorilor tehnico-economici a lucrării de utilitate publică „ Dezvoltarea și modernizarea* Aeroportului Internațional Iași";

Având în vedere prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local precum și HG nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

Având în vedere prevederile Legii nr.215/2001 privind administrația publică locala, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean Iași;

Având în vedere precizările făcute de Serviciul Buget în cadrul şedinţei de plen din data de 11.02.2011 şi consemnate în procesul-verbal de şedinţă, respectiv alocarea sumei din bugetul propriu al Consiliului Judeţean Iaşi;

Având în vedere votul în unanimitate, exprimat de către consilierii judeţeni şi de către Preşedintele Consiliului Judeţean Iaşi în şedinţa de plen din data de 11.02.2011 şi consemnat în procesul verbal de şedinţă;

În temeiul art .115 alin. 1 lit. c) din Legea nr. 215/2001, privind administratia publică locala, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 (1) Se aprobă continuarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul (coridorul de expropriere) al lucrării de utilitate publică *„Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi"*, conform indicatorilor tehnico economici aprobaţi prin Hotărârea Consiliului Judeţean Iaşi nr.284/2008, expropriator fiind judeţul Iaşi prin Consiliul Judeţean Iaşi, în conformitate cu prevederile Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local.

(2) Imobilele supuse exproprierii sunt menţionate în Lista, ce constituie anexa nr. 1.

Art. 2 Se aprobă Rapoartele de evaluare prevăzute în anexele nr.2-12 pentru stabilirea despăgubirilor ce urmează a fi acordate proprietarilor privaţi, persoane fizice şi juridice ale căror proprietăţi sunt afectate de expropriere în vederea realizării lucrării de utilitate publică „ Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi" .

Art. 3 Se aprobă sumele individuale aferente despăgubirilor ce urmează a fi acordate proprietarilor conform rapoartelor de evaluare prevăzute la art. 2.

Art. 4 Sumele prevăzute la art. 3 se consemnează de către judeţul Iaşi- Consiliul Judeţean Iaşi , în termen de cel mult 30 de zile de la publicarea prezentei hotărârii, într-un cont deschis de Ministerul Finanţelor Publice – Trezoreria Iaşi pe numele judeţului Iaşi- Consiliul Judeţean Iaşi, la dispoziţia proprietarilor privaţi, persoane fizice şi juridice ale căror proprietăţi urmează a fi afectate de realizarea lucrării de utilitate publică „Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi".

Art. 5. Se aprobă alocarea sumei de 3.470.000lei (echivalentul a 821.400Euro) din bugetul propriu al Consiliului Judeţean Iaşi pe anul 2011 şi includerea acesteia în bugetul propriu al Consiliului Judeţean Iaşi pe anul 2011, pentru cheltuieli privind exproprierea imobilelor afectate de realizarea lucrării de utilitate publică *„Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi"*.

Art. 6 Planul topografic care conţine coridorul de expropriere şi lista imobilelor prevăzute la art. 1 alin.2 se aduc la cunoştinţă publică prin afişare la sediul Consiliului Local al municipiului Iaşi şi pe site-ul Consiliului Judeţean Iaşi ,

Art. 7 Hotărârile Consiliului Judeteţan Iaşi nr. 283/2008, 292/2008 şi 81/2009 precum şi orice alte dispoziţii contrare prezentei hotărâri se abrogă .

Art. 8 Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Serviciul Financiar Contabil şi Gestionarea Patrimoniului, Serviciul Juridic - Contencios şi Managementul Calităţii .

Art. 9 Anexele nr.1 -12 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 10 Serviciul Relaţii Publice şi Monitorul Oficial va comunica copie după prezenta Serviciului Financiar Contabil şi Gestionarea Patrimoniului, proprietarilor privaţi persoane fizice şi juridice prevăzute la art. 1 alin.2, Serviciului Investiţii şi Controlul Lucrărilor, Serviciului Buget, *Serviciului Juridic Contencios şi Managementul Calităţii, R.A Aeroportul Iaşi, Primarului* municipiului Iaşi, Consiliului Local al municipiului Iaşi şi Instituţiei Prefectului Judeţului Iaşi.

Dată astăzi, 11.02.2011

PREŞEDINTE,
CONSTANTIN SIMIRAD

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR AL JUDEŢULUI
Lăcrămioara Vernică

Serviciul Juridic-Contencios şi Managementul Calităţii,
Şef Serviciu,
Maria Poraico

Anex 1

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt, nr.69, cod. 700075, Iași
Tel.: 0232 - 235100; Fax: 0232 - 210336; www.icc.ro

Nr. 50 / 04.01.2011

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANUNT

În conformitate cu dispozițiile art.8, alin.1 din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, notificăm intenția de expropriere a următoarelor imobile în vederea realizării obiectivului de investiții "Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Internațional Iași"

Număr cadastral imobil	Proprietar	Suprafața deținută, mp	
		Teren	Construcții
4832/1/1, 4832/1/2, 4832/1/4, 4832/3, 4832/4, 4832/5, 4832/6- intravilan Iași	SC GEPROCON SRL	9.048,55	946,52
4832/1/3/2-intravilan Iași	Canschi Giani Canschi Gabriela	391,30	136,14
4832/1/3/1-intravilan Iași	SC METALKID SRL	4.602,29	563,68
18842- extravilan Iași	Gorgu Marinel	5.000,00	
17725- extravilan Iași	Pîntea Marian Liviu	5.000,00	
18882- extravilan Iași	Nicorici Ilie	5.000,00	231,79
18844- extravilan Iași	Badelita Constantin	5.000,00	
18843- extravilan Iași	Pogor Andrei	5.000,00	
5286-extravilan Iași	Dumitrache Gicu, Dumitrache Elena, Dumitrache Costică, Dumitrache Cristina	1.281,00	
18421-extravilan Iași	Boghean Codrin, Boghean Cristina	370,86	
18421/7- extravilan Iași	Zaharia Ionelia	22,55	

PREȘEDINTE
Dr.Constantin SIMIRAD

Intocmit:Iogen Ginju

P.F.A. SĂNDULACHE GABRIEL
STR. PICTORULUI NR. 3, BL. U1, SC. A, ET. 4, AP. 20, MUN. IAŞI, JUD. IAŞI
0332/449313(ac.); 0755/509223; e-mail: sandulacheg@yahoo.com

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 1536
Anul 2011 Luna 02 Ziua 04

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

1.	**EVALUATOR**	**SĂNDULACHE GABRIEL**
	Legitimație ANEVAR	**Nr. 11417**
	Parafa	**Nr. 11417**
	Firma	**P.F.A. SĂNDULACHE GABRIEL**
	Adresa evaluatorului	**IAȘI, STR. PICTORULUI NR. 3, BL. U1, SC. A, ET. 4, AP. 20, MUN. IAȘI, JUD. IAȘI** ▪ **0332/449313(ac.); 0755/509223; e-mail: sandulacheg@yahoo.com**

2.	**CLIENT**	**CONSILIUL JUDETEAN IASI**
	Adresa	▪ **Bd. Stefan cel Mare și Sfînt nr. 69, IAȘI, JUDEȚUL IASI** ▪ **Telefon: 0232.235100**
	DESTINATARUL RAPORTULUI	**CONSILIUL JUDETEAN IASI**

3.	**PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspectiei)**	**Proprietate teren extravilan compus din:** **TEREN – suprafata 5000 mp** **regim juridic si economic: proprietate persoana fizica** **tip: extravilan Mun. IASI , categoria de folosinta: arabil**
	Proprietar	**PINTEA MARIAN LIVIU**
	Adresa proprietății	▪ **Judetul: IASI, Mun: IASI,** ▪ **extravilan**
	Conditii limitative deosebite	**Teren Extravilan parcela 1(4434/5)**

4.	**DECLARAREA VALORII**	**74.566 LEI, echivalent 17 500 EUR**

VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.

5.	**BAZA DE EVALUARE**	**Valoarea de piață**
	SCOPUL EVALUĂRII	**Expropriere teren pentru cauză de utilitate publică.**
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	**Inspecția a fost efectuată de către SĂNDULACHE GABRIEL la data de 05.08.2010**
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	**03.02.2011**
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	**1 EURO = 4,2609 LEI**

6.	**DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE**	▪ **Descrierea proprietatii:** **extravilan Iasi, categoria de folosinta: arabil, PARCELA 1(4434/5).**

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

		Proprietar si dobândire: PINTEA MARIAN LIVIU **Temei legal: Titlu de proprietate nr. 181958/24.11.1992.** **- Alte situații: nu se cunosc** **Temei contractual: Titlu de proprietate nr. 1819858/24.11.1992.** **În ANEXA nr. 1 este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate / a provenienței proprietății** **În ANEXA nr. 2 este prezentată copia încheierii de intabulare în Cartea Funciară.** ▪ **Sarcini, conform CF partea a IIIa: Ipoteca de rang I în favoarea BRD Iași, Ag. Tătărași în valoare de 50.000 Euro + dobândă.** - **Dreptul de proprietate: Deplin** - **A fost prezentata copia xerox a Extrasului de Carte Funciară neactualizat și a încheierii de intabulare în Cartea Funciară.**
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ **Ipoteca de rang I în favoarea BRD Iași, Ag. Tătărași în valoare de 50.000 Euro + dobândă.**
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară	▪ **Nu se cunosc**
7.	**DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ**	▪ **Documentație cadastrala** ▪ **Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: suprafata 5000 mp** **În ANEXA nr. 3 este prezentată copia planului de amplasament** **În ANEXA nr. 4 sunt prezentate copiile tabelului miscarii parcelare**
8.	**UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII**	**Liber (teren arabil)**
9.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE Se completeaza diferentiat, functie de zona: urban sau rural	**Iași, Mun. Iasi, capătul str. Aeroportului**
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ **Auto: Drum de exploatare balastat DE 4429** ▪ **Feroviar: nu** ▪ **Naval: nu este cazul** ▪ **Calitatea rețelelor de transport: asfaltat cu o bandă pe sens**
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	**Tipul zonei** ▪ **Urbana** ▪ **În zonă se află – Unitatea militară de radiolocație și Aeroportul Iași** ▪ **Rețea de transport în comun** ▪ **suficiente Maxi – Taxi și tramvaie** ▪ **Unități comerciale în apropiere; la distanța de cca 1000m.** ▪ **Unități de învățământ – scoala generala, liceu, învățământ superior în Iași** ▪ **Unități medicale (cabinete medicale in Iași)** ▪ **Instituții guvernamentale: nu sunt** ▪ **Muzee: nu sunt** ▪ **Parcuri: nu** ▪ **Lacuri: nu sunt** ▪ **Cursuri de apă: nu sunt** ▪ **Altele: În apropiere de Aeroportul Iași**

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

	UTILITĂŢI EDILITARE	▪ **Reţea urbană de energie electrică:** ***existentă ăn zonă*** ▪ **Reţea urbană de apă:** ***existentă ăn zonă*** ▪ **Reţea urbană de gaze:** ***existentă ăn zonă*** ▪ **Reţea urbană de canalizare:** ***existentă ăn zonă*** ▪ **Reţea urbană de telefonie:** ***existentă ăn zonă*** ▪ **Altele**
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ **Poluare redusă**
	AMBIENT	▪ **Liniştit** ▪ **Trafic auto mediu**
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		**Zona de referinţa (teren extravilan), amplasare favorabilă. Dotări şi reţele edilitare bune. Poluare redusă.**

10.	**DESCRIEREA TERENULUI**	
	Tipul (amplasare in cadrul localitatii)	▪ **Extravilan Iasi**
	Regim economic	**Categoria de folosinta:** **extravilan Iasi , categoria de folosinta – teren arabil.**
	Suprafata teren	▪ **S = 5000 mp**
	Deschiderea la strada	▪
	Tip drum de acces	▪ **Asfaltat str. Aeroportului si drum de exploatare DE 4429**
	Regim juridic drum	▪ **Drum de exploatare DE 4429**
11.	**CARACTERISTICILE TERENULUI**	
	Dimensiuni	▪ **Cca 40m X 125 m = 5000 mp**
	Forma	▪ **Regulata**
	Caracteristici certificat urbanism	▪ **Nu se cunosc**
	Utilitati existente pe proprietate	▪ **Nu sunt**
	Utilitati existente la limita proprietatii	▪ **Reţea urbană de energie electrică: in*existentă*** ▪ **Reţea urbană de apă: in*existentă*** ▪ **Reţea urbană de termoficare: in*existentă*** ▪ **Reţea urbană de gaze: in*existentă*** ▪ **Reţea urbană de canalizare: in*existentă*** ▪ **Reţea urbană de telefonie: in*existentă***
	Vecinatati	▪ **N – SCPB Dancu** ▪ **E – Nicorici Ilie** ▪ **S – Drum exploatare, U.M. 1175** ▪ **V – Pogor Andrei**
	Inclinare	▪ **Plan, usor inclinat catre N**
	Stare teren	▪ **teren arabil**
	Alte situatii	▪ **nu sunt**
	Restrictii de construire	▪ **nu se cunosc**

12.	**ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE**	
	DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI	▪ **Piaţa terenurilor situate in Mun. Iaşi, terenuri extravilane si intravilane similare**
	NATURA ZONEI	▪ ***Zonă imobiliară*** **terenuri extraaavilane cu destinaţia „arabilă"** ▪ **Din punct de vedere edilitar: în stagnare** ▪ **Din punct de vedere economic: oraş cu economie în stagnare, în prezent şomaj mediu**
	OFERTA DE PROPRIETĂŢI	▪ **Utilizatori potenţiali (cumpărători/chiriaşi): persoane cu venituri medii-şi mari suficiente pentru a contracta un credit ipotecar, angajaţi în domeniul public sau privat, cu putere de cumpărare medie sau**

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 08 Ziua 11

IMOBILIARE SIMILARE	**mare.** ▪ **Evoluție: stagnare** ▪ **Volum: mediu**
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ **Începând din 1 ianuarie 2010 până la data evaluării, au fost emise cca. 5 oferte de vânzare pentru terenuri similare. Evoluție: stagnare.** ▪ **Volum: mic**
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ **Creșterea ofertei depășește creșterea cererii, astfel apărând un dezechilibru în favoarea ofertei.**
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ **Minim: 11 EURO/mp** ▪ **Maxim: 50 EURO/mp**
Opțional: PREȚURI ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	În conformitate cu prevederile art.11 aliniatele 8 și 9 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică se utilizează prețul pe m.p. din expertiza notarială publicată pe site-ul www.unnpr.ro pentru județul Iași anexa nr. 8.
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ **Minim:** ▪ **Maxim:**
Opțional: CHIRII ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ **Minim:** ▪ **Maxim:**
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ **Dezechilibru în favoarea OFERTEI.** **REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea scăderii prețurilor** **Anexa nr. 6 cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății**

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare *este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o maximă.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind con trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- fizic posibilă
- permisă legal
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor *patru criterii* și după elin diferitelor *utilizări alternative*. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea ma utilizare.

Având în vedere:

- tipul proprietății evaluate
- amplasarea proprietății evaluate
- neidentificarea unei utilizări alternative care să respecte criteriile CMBU

considerăm că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea actuală. Această utilizare îndeplinește c

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

	care definesc CMBU, şi anume: • *este fizic posibilă* • *este permisă legal* • *este fezabilă financiar* • *este maxim productivă (conduce la o valoare maximă)*
▪	
CONCLUZIE PRIVIND CEA MAI BUNA UTILIZARE	▪ **Teren liber X** ▪ **Teren construit** ▪ **Proprietate rezidentiala** ▪ **Proprietate comerciala** ▪ **Proprietate industriala.**

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAŢIONALE DE EVALUARE – EDIŢIA A OPTA, 2007	• **IVS 1 – Valoarea de piaţă – bază de evaluare** • **GN 1 – Evaluarea proprietăţii imobiliare** • **IVS 3 – Raportarea evaluării** ▪
CADRU LEGAL	**Legislaţia în vigoare- legea nr. 255/2010.**
ALTE REGLEMENTĂRI	

13.1 Abordarea (evaluarea) prin metoda comparaţiei directe.

În ANEXA nr. 7 este prezentată determinarea valorii conform legii nr. 255/2010.

VALOAREA DETERMINATĂ ***conform prevederilor art.11 aliniatele 8 şi 9 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.***	**74.566 LEI, echivalent 17 500 EUR**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

14. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1 DEFINIŢII

- VALOREA DE PIAŢĂ

Valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

14.2 IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date şi informaţii în EURO şi LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacţionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
  - pentru COMPARABILA 1: www.imobiliareiasi.ro;
  - pentru COMPARABILA 2: www.imobiliareiasi. ro;
  - pentru COMPARABILA 3 : www.terenuri-iasi.ro;
  - pentru COMPARABILA 4 : www.trustul terra.ro;

15. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Nu ne asumăm nicio

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

responsabilitate în cazul publicării, parţială sau integrală, precum şi utilizării raportului de către alte persoane decât cele de la pct. 2.

16. RASPUNDEREA FAŢĂ DE TERŢI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi la pct. 2. Raportul este confidenţial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

17. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

18. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii, pe care am efectuat-o la data 05.08.2010.
2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiţionată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele Internaţionale de Evaluare.
6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

19. RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE NOI, A ANALIZEI INFORMAŢIILOR APLICABILE ŞI A FACTORILOR RELEVANŢI, OPINIA NOASTRĂ, CONFORM LEGII NR. 255/2010, VALOAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA RECOMANDATĂ	**74.566 LEI** **echivalent 17 500 EUR**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

EVALUATOR

SĂNDULACHE GABRIEL

INSPECTOR

SĂNDULACHE GABRIEL

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 30
Anul 2011 Luna 02 Ziua 1

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22439444 IAŞI-ROM

ANEXE:

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate – Extras de C.F., Titlu de proprietate nr. 181958/24.11.1992
ANEXA nr. 2 :	Incheiere de intabulare
ANEXA nr. 3 :	Plan de amplasament
ANEXA nr. 4 :	Tabelul miscarii parcelare
ANEXA Nr. 5:	Extras din planul cadastral al mun. Iasi(de incadrare)
ANEXA Nr. 6:	Extrase privind preţurile / chiriile pe segmentul de piaţă al proprietăţii
ANEXA Nr. 7:	Determinarea valorii conform legii nr. 255/2010
ANEXA Nr. 8:	Fotografii
ANEXA Nr. 9:	Proces verbal de inspectie a proprietatii din 05.08.2010

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 1

OCPI
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

DIRIGINTE DE ŞANTIER SÂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

IAŞI

Nr cerere: 76264
Ziua:04
Luna : 10
Anul: 2007

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ

Pentru

INFORMARE

Cartea funciară cu nr :60035 ***COmuna/oras/municipiul:IASI***

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Supra faţa în mp.	Obs
1	*17725*	parcela arabila-5000 mp,p1(4434/5), extravilan, situat in municipiul Iasi, Zona Aeroport,		

B.Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Obs.
	PINTEA MARIAN LIVIU *PROPRIETATE TP 181958/1992* *incheiere nr 71960/2007*	

Partea a III-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Obs.
	ipoteca rang I penrtu suma de 50.000 euro+dobanda fixa de 7,5 % in primul an fixa si din al doilea an EURIBOR 3M+4,5 pp si sa se noteze interdictiile de instrainare si grevare in favoarea BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA AGENTIA TATARASI-NR 76264/2007	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din carte funciara originala,pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara poate fi folosit conform cererii la *INFORMARE*

si NU este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public
s-a achitat tariful de .... lei, prin chitanta nr. ...../2007

ASISTENT REGISTRATOR

CIOCHINĂ MIHAELA
ASISTENT REGISTRATOR

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

OCPI
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

IAŞI

Nr cerere: 76264
Ziua:04
Luna : 10
Anul: 2007

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ

Pentru

INFORMARE

Cartea funciară cu nr :60035 ***COmuna/oras/municipiul:IASI***

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Supra fata în mp.	Obs
1	*17725*	parcela arabila-5000 mp,p1(4434/5), extravilan, situat in municipiul Iasi, Zona Aeroport,		

B.Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Obs.
	PINTEA MARIAN LIVIU *PROPRIETATE TP 181958/1992* *incheiere nr 71960/2007*	

Partea a III-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Obs.
	ipoteca rang I penrtu suma de 50.000 euro+dobanda fixa de 7,5 % in primul an fixa si din al doilea an EURIBOR 3M+4,5 pp si sa se noteze interdictiile de instrainare si grevare in favoarea BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA AGENTIA TATARASI-NR 76264/2007	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din carte funciara originala,pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara poate fi folosit conform cererii la
INFORMARE

si NU este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public
s-a achitat tariful de .... lei, prin chitanta nr. ...../2007

ASISTENT REGISTRATOR

CIOCHINĂ MIHAELA
ASISTENT REGISTRATOR

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ROMÂNIA

COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

ANEXA 1

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAȘI-ROMÂNIA

JUDEȚUL IASI

NR. 181958

CODUL 24095060

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii Comisiei comunale, orășenești, municipale și a prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar,

DECLARĂ

Cetățeanul (a) PÎNTEA AL. MARIAN-LIVIU *(moștenitorii defunctului) (ei)* .....

din satul ..... ~~*comuna, orașul*~~, *municipiul* IASI *județul* IASI *primește în proprietate o suprafață totală de* 0 *ha* 5000 *mp., din care:*

— prin reconstituirea dreptului de proprietate ..... *ha.,* ..... *mp.*

— prin constituirea dreptului de proprietate 0 *ha* 5000 *mp.,*

situată pe teritoriul satului ..... ~~*comunei, orașului*~~, *municipiului* IASI *structurată și amplasată conform celor de pe verso.*

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus, toate drepturile și obligațiile ce decurg din lege.

PREFECT	SECRETAR	DIRECȚIA GENERALĂ PENTRU AGRICULTURĂ ȘI ALIMENTAȚIE	OFICIUL DE CADASTRU ȘI ORGANIZAREA TERITORIULUI
DAN GÂLEA	N. PEPELEA	DIRECTOR GENERAL C. DASCĂLU	DIRECTOR C. CIUDIN

DATA 24.11.1992

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ROMÂNIA

EDITAT ȘI TIPĂRIT DE INSTITUTUL DE GEODEZIE, FOTOGRAMMETRIE, CARTOGRAFIE ȘI ORGANIZAREA TERITORIULUI

2

SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

IPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN *MUN. IASI, zona Aeroport*

ATEGORIA DE OLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OBSERVAŢII
	TARLA (SOLA)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
	115	4434/5	0	5000	S.C.P.C.B. DANCU.	Nicorici Ilie	Unit. Militară	Pogor Andrei	
BIL									
ZI									
UNI									
ŢE									
URI									
E TERENURI AGRICOLE									cf. schiţei
TOTAL			0	5000					678

UPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

ATEGORIA DE OLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OBSERVAŢII
	TARLA (SOLA)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
ABIL									
EZI									
ŞUNI									
EŢE									
I, CONSTRUCŢII									
TE TERENURI									
TOTAL									

L GENERAL (A+B) 0 Ha 5000 mp

ara:

IL 0 Ha 5000 mp

Ha mp

I Ha mp

NI Ha mp

TE Ha mp

URI Ha mp

I, CONSTRUCŢII Ha mp

TERENURI Ha mp

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

AUTOR (MOȘTENITORI)

(678) ANEXA

FIȘA

SUPRAFEȚELOR PRIMITE ÎN PROPRIETATE Nr. 44 ... 351

extravilan / 3/115 / 443415 ... anexa 51 ...

A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN MUNICIPIUL IAȘI

Nr. crt.	Categoria de folosință	Nr. topografic Tarla (sală)	Nr. topografic Parcelă	Suprafața Ha	Suprafața mp	VECINĂTĂȚI Nord	VECINĂTĂȚI Est	VECINĂTĂȚI Sud	VECINĂTĂȚI Vest	SEMNĂTURA
1	Arabil	115	443415	0	5000	SCARCEB DANCU	NICORICI ILIE	UNITATEA MILITARA	DOGOR ANDREI	[semnătură]
2	Vii									
3	Livezi									
4	Pășuni									
5	Fineţe									
6	Păduri									
7	Alte terenuri neag.									
TOTAL				0	5000					

DIRIGINTE DE ȘANTIER SANDULACHE GABRIEL C.I.F. 22459... IAȘI - ROMÂNIA

B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

Nr. crt.	Categoria de folosință	Nr. topografic Tarla (sală)	Nr. topografic Parcelă	Suprafața Ha	Suprafața mp	VECINĂTĂȚI Nord	VECINĂTĂȚI Est	VECINĂTĂȚI Sud	VECINĂTĂȚI Vest	SEMNĂTURA
1	Arabil									
2	Vii									
3	Livezi									
4	Pășuni									
5	Fineţe									
6	Curți cons.									
7	Alte teren.									
TOTAL										

Total general (A + B) 0 Ha 5000 mp
din care:
Arabil 0 Ha 5000 mp
Vii ... Ha ... mp
Livezi ... Ha ... mp
Pășuni ... Ha ... mp
Fineţe ... Ha ... mp
Păduri ... Ha ... mp
Curți construcții ... Ha ... mp
Alte terenuri ... Ha ... mp

MEMBRII COMISIEI,
ing. MILAȘENCU C.
ing. GIRLEA P.
ing. NITOI
ing. ZLAVOG

Am primit,
PÎNTEA MI...

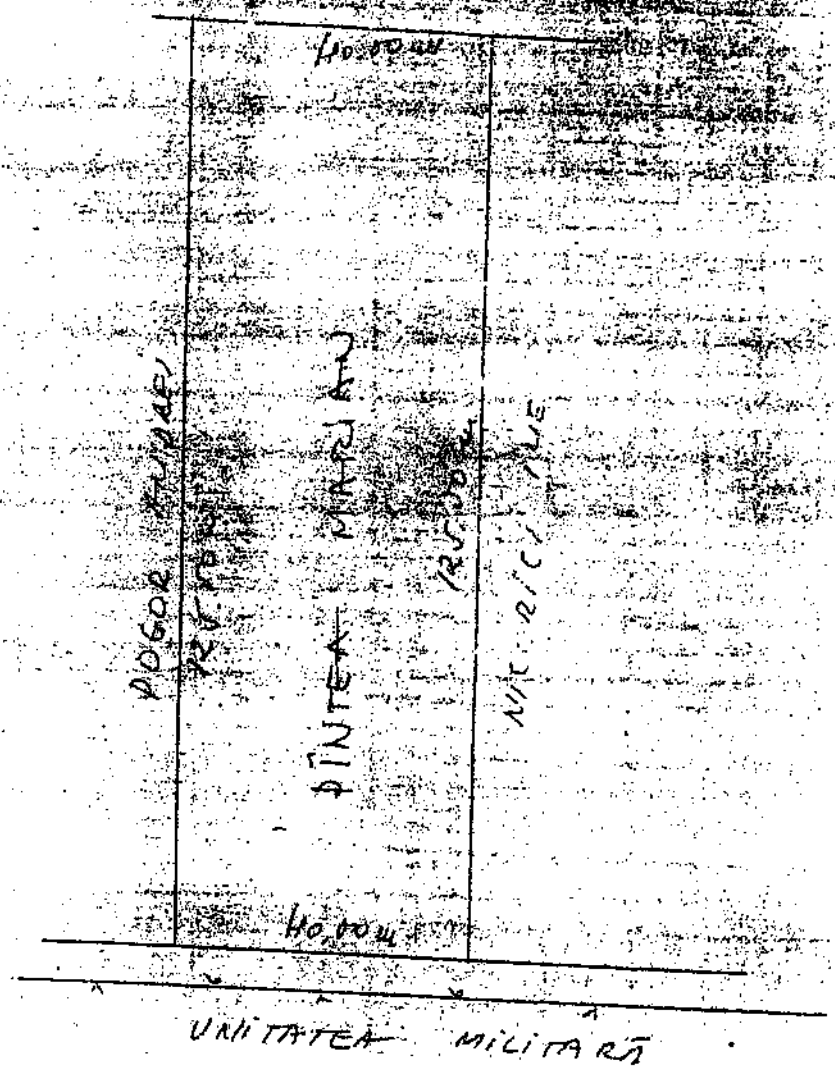
Delegat măsurători cadastre,
ing. ZLAVOG

ROMÂNIA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI IAȘI

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ed. ... 1991

3



Rezolvarea s-a făcut pe planul cadastral sc. 1:5000 / planșa nr. 3.

Vitat.
Ing. ZLAVOGI.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 2

ANCPI

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CIF 224384 IAȘI-ROMÂNIA

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IASI

Dosar nr. 59158/ 07.12.2006

INCHEIERE nr. 59158

Registrator: Ciprian Gheorghe MAFTEI

Asistent Registrator: Iuliana Aurora APOSTOL

=====Asupra cererii introduse de PINTEA MARIAN LIVIU, privind intabularea dreptului de proprietate in Cartea Funciara, in baza titlu de proprietate nr. 181958 din 24.11.1992; eliberat de CJDPT.

=====Vazand referatul asistentului-registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de lei, cu chitanta numarul SCUTIT din data de , pentru serviciul de Publicitate Imobiliara cu codul PI: PI12.

Dispune:

=====Admite cererea cu privire la imobilul:
parcela 1(4434/5) arabila cu o suprafata de 5000 mp situata in extravilan ,
situat in municipiul Iasi, Zona Aeroport, judetul Iasi, inscris in Cartea Funciara numarul 60035 a municipiului Iasi cu numarul cadastral 17725 proprietatea: PINTEA MARIAN LIVIU si sa se inscrie: dreptul de proprietate cu titlu de drept de constituire.

=====Prezenta se va comunica: PINTEA MARIAN LIVIU

=====Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Data la data de: 14/12/2006

Registrator,
Ciprian Gheorghe MAFTEI

Asistent-Registrator,
Iuliana Aurora APOSTOL

MAFTEI CIPRIAN GHEORGHE REGISTRATOR

APOSTOL AURORA IULIANA REGISTRATOR

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 3

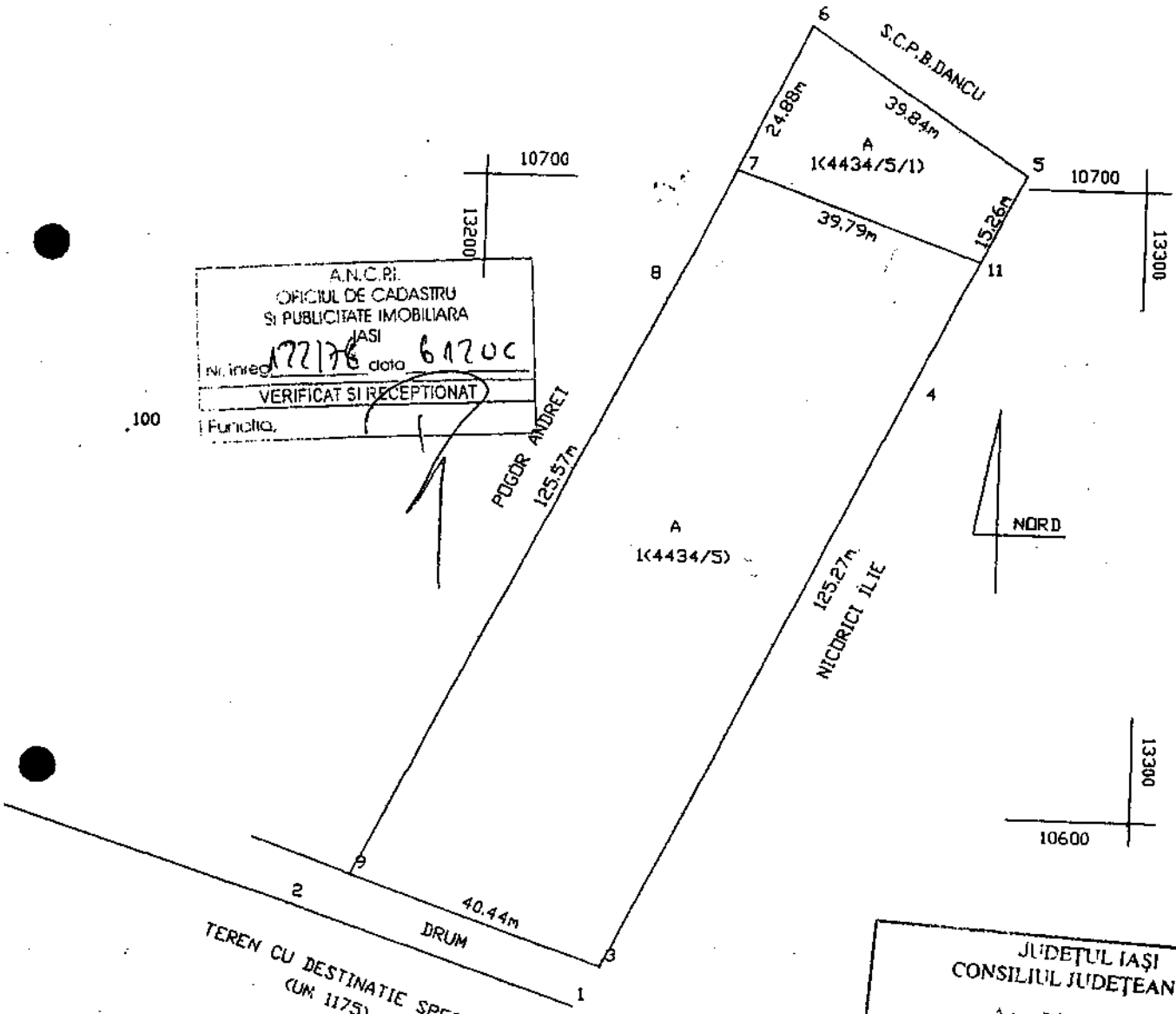
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
EXTRAVILAN
SC.1:1000

JUDETUL IASI
TERITORIUL ADMINISTRATIV MUN.IASI.
COD SIRUTA: 95060
Adresa imobilului: EXTRAVILAN IASI, MUN.IASI.

PROPRIETAR:
PINTEA MARIAN-LIVIU
STR.AUREL VLAICU,NR.64,
BL.I,SC.A,ET.2,AP.11,
MUN.IASI.

Nr. cadastral al bunului imobil
SECTOR CADASTRAL 115
PARCELA: 1(4434/5),
1(4434/5/1)

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 224384AA IAŞI-ROMÂNIA



A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
IASI
Nr. inreg. 172176 data 6.12.0C
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
Functia,

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 39
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Vizat O.C.P.I. IASI

Executant autorizat O.C.P.I. IASI
Andriuca Constantin

5

	X	Y
1	13217,16	10569,41
2	13173,25	10584,44
3	13221,04	10575,57
4	13265,62	10668,15
5	13282,02	10702,18
6	13248,82	10724,21
7	13237,94	10701,83
8	13229,02	10683,57
9	13182,88	10588,97
10	13119,81	10602,91
11	13275,4	10688,43
	Puncte noi:	
100	13147,27	10658,65

Puncte vechi:
CET HOLBOCA
RELEU
BIS.ARONEANU

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE · C.N.C.G.C.
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria IE Nr. 000 Categoria B și C ANDRIUCA CONSTANTIN

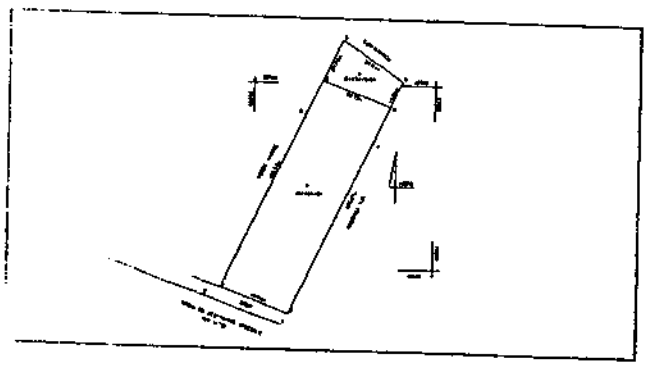
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

JUDETUL IASI
TERITORIUL ADMINISTRATIV:MUN.IASI
COD SIRUTA 95060
cod i- travilan/extravilan

FISA CORPULUI DE PROPRIETATE
din EXTRAVILAN IASI,
ZONA AEROPORT,
JUD.IASI.

Sectiune plan/nomenclatura L-35-32-A-d-4-I
Nr.sector cadastral 115
Nr.cadastral al corpului de proprietate
Nr.carte funciara

Schita corpului de proprietate



A.DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Supraf.din. masuratori (mp.)	Cota indiviza	Zona in cadrul localitatii	MENTIUNI
1(4434/5)	A	TDE	5000,00			
TOTAL			5000,00			

B.DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII.

Nr.corp cladire /constructie	DENUMIREA	Supraf. construita la sol (mp)	Suprafata utila (mp)	Cod grupa destinatie	MENTIUNI
TOTAL					

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr.	Nume/denumire Proprietar	Adresa proprietar	Cod numeric personal/cod SIRUIES	Tipul actului de proprietate nr.si data eliberarii.	cod grupa proprietate	Suprafata din act (mp)		Modul de detinere		Mentiuni
						teren	constructii	teren	constructie	
1	PIETEA MARIAN-LIVIU	STR.AUREL VLAICU,NR.64, BL.I,SC.A,ET.2,AP.11, MUN.IASI.	1550806227787	TITLU DE PROPRIETATE NR.181958/1992	F	5000,00		exclusiva		

Vizat O.C.P.I.Iasi.

Executant autorizat O.C.P.I.Iasi.
Andriuca C-tin

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL

ANEXA 4

6

ANEXA 4

MEMORIU TEHNIC

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

1. DENUMIREA LUCRARII: Documentatie in vederea atribuirii nr. cadastral provizoriu, necesar la inscrierea proprietatii in Cartea Funciara

2. BENEFICIARUL LUCRARII:

PROPRIETAR:
PINTEA MARIAN-LIVIU
STR.AUREL VLAICU,NR.64,
BL.I,SC.A,ET.2,AP.11,
MUN.IASI.

3. EXECUTANTUL LUCRARII: ANDRIUCA C-TIN

4. OBIECTUL LUCRARII:

a)

Nr. crt.	destinatie	suprafata constr.la sol	Nr. etaje	nr.camere

5. SCOPUL LUCRARII: Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea intabularii corpului de proprietate.

6. AMPLASAMENTUL BUNULUI IMOBIL Bunul imobil este situat in sector cadastral 115 EXTRAVILAN IASI,ZONA AEROPORT,JUD.IASI.

7. SITUATIA JURIDICA A IMOBILULUI IN CARTEA FUNCIARA VECHE
TITLU DE PROPRIETATE NR.181958/1992.

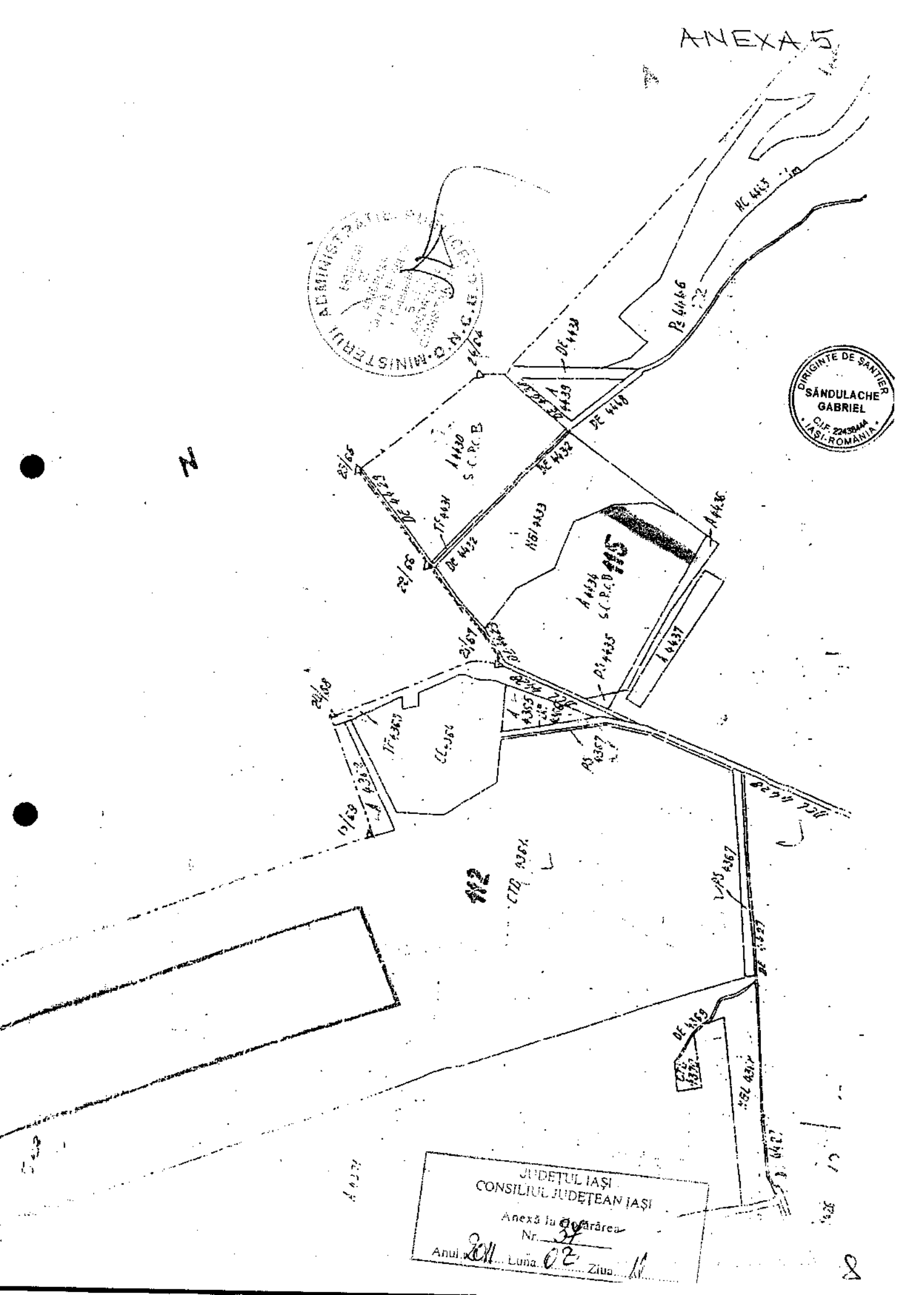
8. OPERATIUNI TOPO - CADASTRALE EFECTUATE
Prin metoda intersectiei inapoi au fost determinate coordonatele punctului 100 dupa care au fost radiate coordonatele de pe conturul corpului de proprietate.
Puncte vechi:CET HOLBOCA,RELEU,BIS.ARONEANU.
Calculul suprafetelor a fost facut analitic.Numerotarea cadastrala s-a facut conform Ordin.534/2001 si normele metodologice si tehnice elaborate de ONCGC Bucuresti.

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI PUBLICE O.N.C.G.C.
CERTIFICAT DE ... Intocmit ... ANDRIUCA CONSTANTIN

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

7

ANEXA 5


DIRIGINTE DE ȘANTIER
SĂNDULACHE GABRIEL
CIF 22438444
IAȘI-ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 16

ANEXA 6
COMPARABILA 1

[redacted]

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

La Vanzare: Teren - Agricol din Iasi/Pacurari

Oras:	Iasi
Zona:	Pacurari (Pentru acest imobil nu s-a facut localizarea pe harta)
Suprafata:	5000 mp
Fotografii:	Nu exista fotografii
Front Stradal:	100 m
Asezare:	Intravilan
Pret: **(Vanzare, tot imobilul)**	20 Euro (= 84 Lei Noi)
Functionalitati:	✗ Gaz ✗ Apa ✗ Gradina ✗ Canal ✓ La strada ✗ Cu constructie pe teren ✗ Teren Imprejmuit (gard)
Alte detalii:	teren in vii in fosta ferma valea lupului pelveliste deosebita
ID Imobil:	38299
Contact:	Anunt pus de persoana particulara Telefon: 0751336454
Data adaugarii anuntului:	27.08.2010

Daca sunteti interesati puteti contacta proprietarul anuntului prin email, completand formularul de mai jos. Mesajul va ajunge prin email la persoana care a pus anuntul.

Numele si prenumele dumneavoastra:*

Datele de contact (email, telefon, etc.):*

Mesajul dumneavoastra:*

Trimite

* Campurile marcate cu (*) sunt obligatorii.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Luna 02 Ziua 11

AGENTIE IMOBILIARA
LUXOR IMOBIL

10

ANEXA 6
COMPARABILA 2

[redacted]

Acasa
Agentii
Director Companii
Utile
Despre noi
Contact

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

La Vanzare: Teren - Agricol din Iasi/Tomesti

Oras:	Iasi
Zona:	Tomesti (Pentru acest imobil nu s-a facut localizarea pe harta)
Suprafata:	1300 mp
Fotografii:	Nu exista fotografii
Front Stradal:	-
Asezare:	Intravilan
Pret: **(Vanzare, tot imobilul)**	15 500 Euro (= 65 100 Lei Noi)
Functionalitati:	✗ Gaz ✓ Apa ✗ Gradina ✗ Canal ✗ La strada ✗ Cu constructie pe teren ✗ Teren Imprejmuit (gard)
Alte detalii:	terenul este la 10m de aleea betonata,posibilitate curent electric1
ID Imobil:	36883
Contact:	Anunt pus de persoana particulara Telefon: 0745252230
Data adaugarii anuntului:	21.08.2010

Daca sunteti interesati puteti contacta proprietarul anuntului prin email, completand formularul de mai jos. Mesajul va ajunge prin email la persoana care a pus anuntul.

Numele si prenumele dumneavoastra:*

Datele de contact (email, telefon, etc.):*

Mesajul dumneavoastra:*

Trimite

* Campurile marcate cu (*) sunt obligatorii.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Luna 02 Ziua 11

AGENTIE IMOBILIARA
LUXOR IMOBIL

AA

ANEXA 6
COMPARABILA 3

English version Contact 0232.22.66.66 - 0728.22.66.66 Site-uri partenere: www.interimobiliare.ro

Terenuri-Iasi.ro
Interimobiliare

Esti pregatit sa investesti?

Preferinte ter

Tip teren:
Destinatie:
Zona:
Suprafata:
Pret maxim:
Apa curenta:
Canalizare:
Gaz metan:

Ca

Cauta teren d

Teren de vanzare in Sorogari, id# 651

Tip teren: Intravilan
Destinatie: Constructii case
Suprafata: **10700** mp
Pret: 11 EUR /mp

Viziualizari oferta: 6

Utilitati:
Electricitate
Apa curenta prin Put - Fantana
Canalizare prin Fosa septica

Caracteristici:
Deschiderea la drumul de acces: 70 ml
Procentul de ocupare (POT): 30%

Alte detalii:
Terenul este situat mai sus de biserica si pe teren se afla amplasata o casa cu o suprafata de 100 mp.

MARESTE

Terenuri dupa

Date de contact:
Mitica Tirnoveanu Tel: 0731.22.66.66

Contact prin email:
*Numele dvs:
*Telefon:
*E-mail:

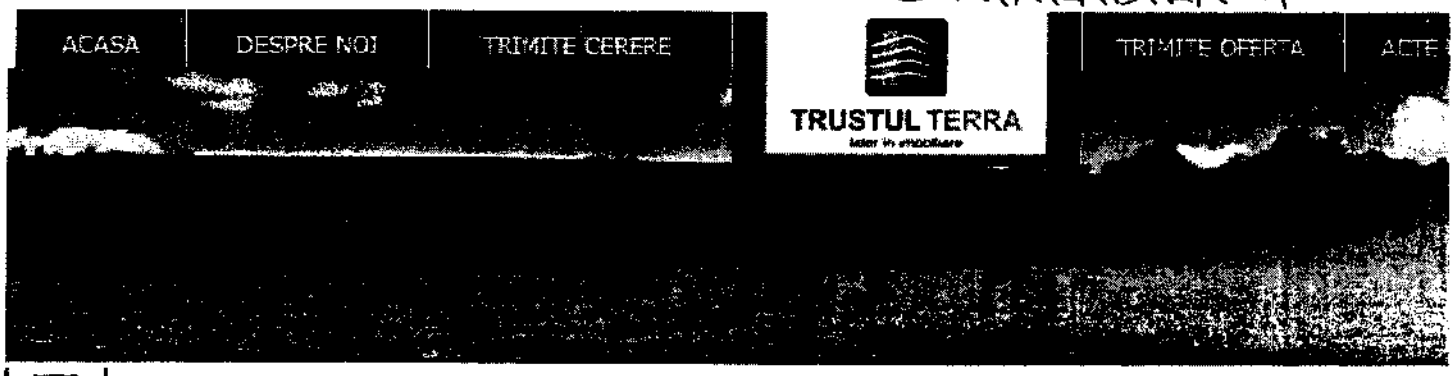
Mesaj:
Sunt interesat de oferta cu id-ul 651

Trimite

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

12

ANEXA 6



Trustul Terra Imobiliare Iasi va ureaza bun venit si va invita sa consultati oferta de apartamente, case, vile, spatii, birouri si terenu

VANZARE
- Apartamente
- Case
- Vile
- Spatii
- Terenuri
- Hoteluri si pensiuni

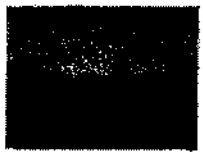
INCHIRIERE
- Apartamente
- Case
- Vile
- Spatii
- Terenuri
- Hoteluri si pensiuni

PROIECTE REZIDENTIALE IASI

TEREN INTRAVILAN DE VANZARE

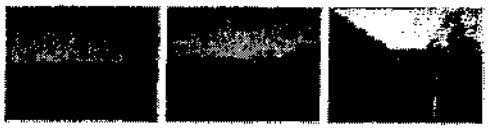
[redacted]

550 MP , AEROPORT | IASI
PRET: 50 EUR/MP
ID OFERTA: 4381



Front stradal:	21m
Constructie pe teren:	NU

GALERIE FOTO



DESCRIERE:

Parcele de 500-550mp, zona Ciric spre aeroport, ideal pentru locuinta(inclusiv proiect Prima Casa).

The page cannot be found

The page you are looking for might have been removed, had its name

UTILITATI

- ✔ **Gaz**
- ✔ **Curent electric**
- Strada asfaltata
- Canalizare
- Apa curenta

DATE AGENT

BARNUSCA DAN
Telefon: 0232 215 406 / 0747 789 610
E-mail: imobiliare@trustulterra.ro
Consilier imobiliar specializat pe vanzari terenuri

CONTACT AGENT

Nume dvs:
Telefon dvs:
E-mail:
Mesajul catre agent:

[redacted]

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

DIRIGINTE DE SANTIER SĂNDULACHI GABRIEL

A3

ANEXA 7

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

Determinarea valorii terenului

În conformitate cu prevederile Legii nr.255/2010 determinarea valorii de calcul a terenului se face utilizând următoarea relaţie de calcul:

$$V_t = S_t \times V_{da}$$

unde:

- **V_t = valoarea terenului pentru care se aplică taxele notariale**
- **S_t = suprafaţa terenului conform documentaţiei cadastrale**
- **V_{da} = valoarea unitară a terenului, funcţie de destinaţie şi amplasare (ANEXA 8)**

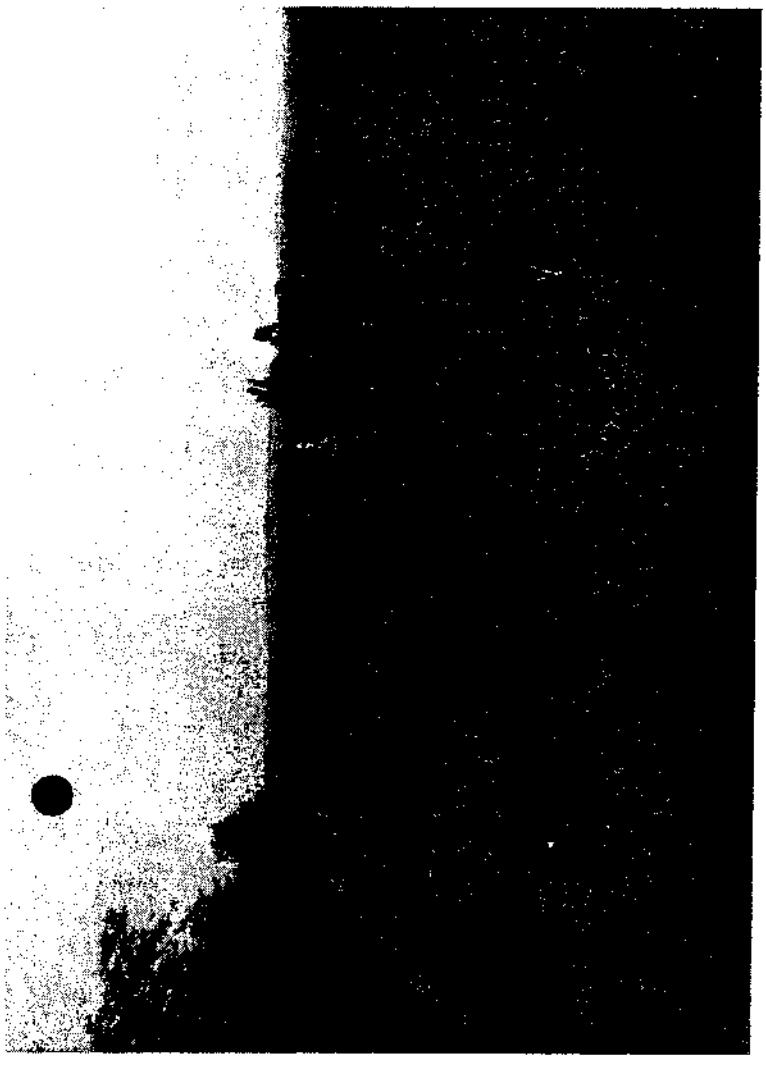
Vt=valoarea totală a terenului
St=5000 mp,
Vda=3,5 euro/mp
1 euro=4,2609 lei

Vt=5000 x 3,5 euro =17.500 euro, 74. 566 lei

Evaluator
Gabriel Săndulache

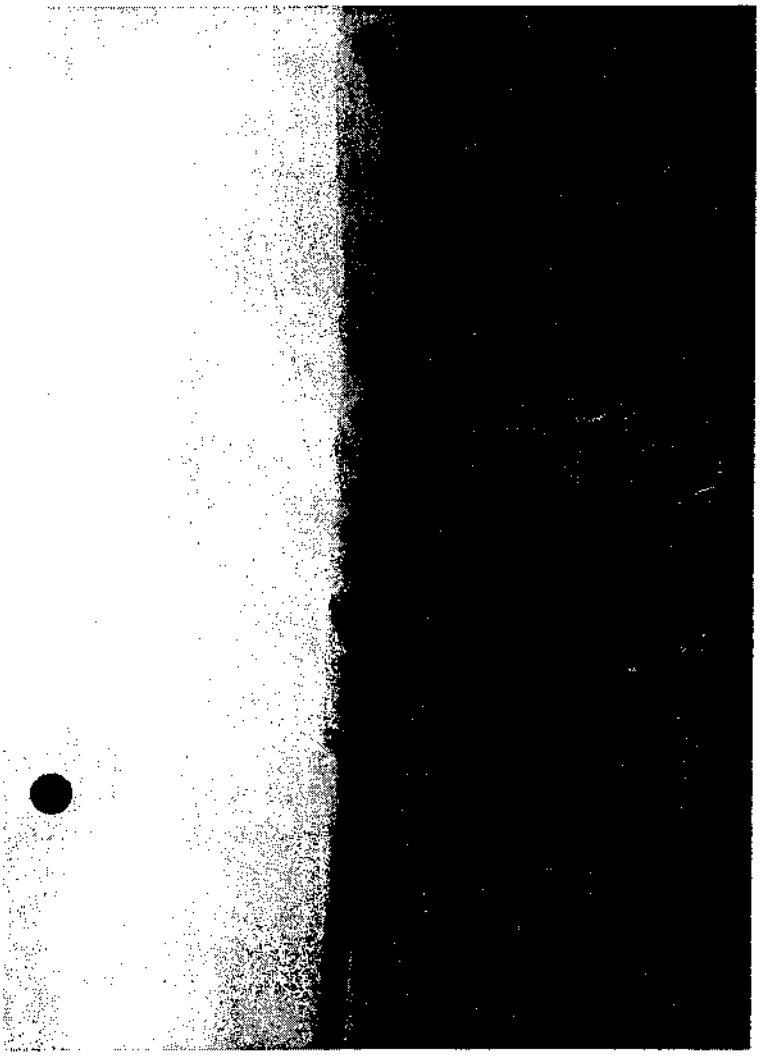
ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA •11417• SANDULACHE GABRIEL VALABIL 2010 EXPERT EVALUATOR EPI VOCSV • ANEVAR •

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

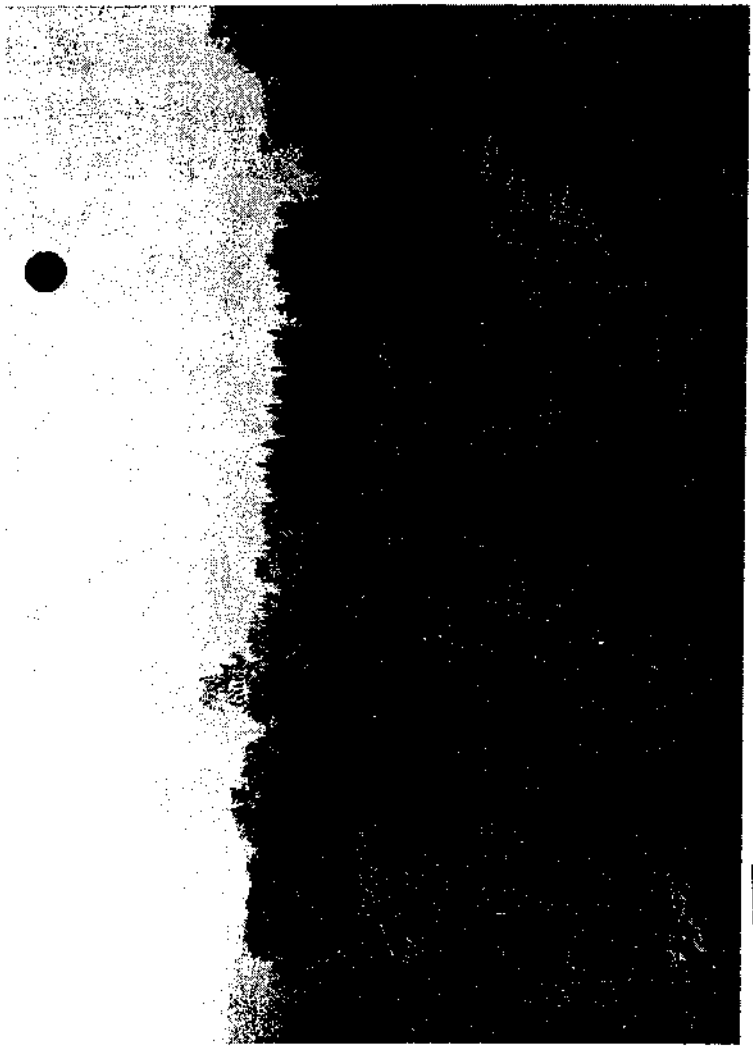


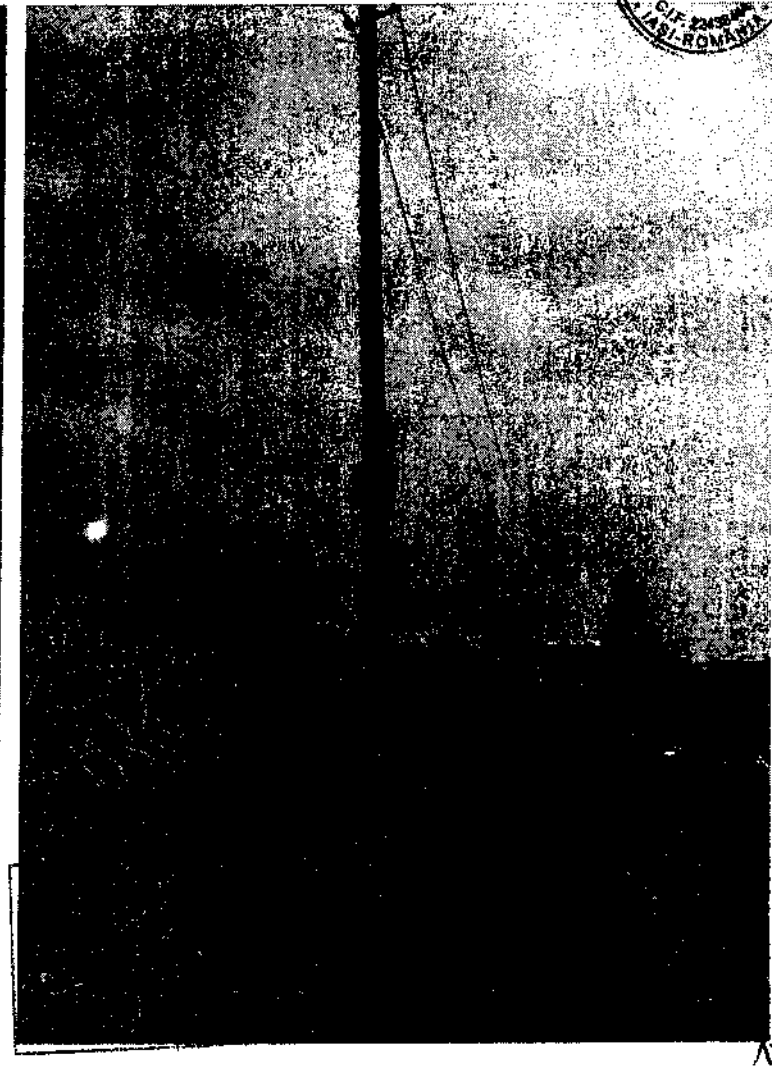
SĂNDULACHE
GABRIEL

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN
Anul 2004 Luna 02 Zi 4 1

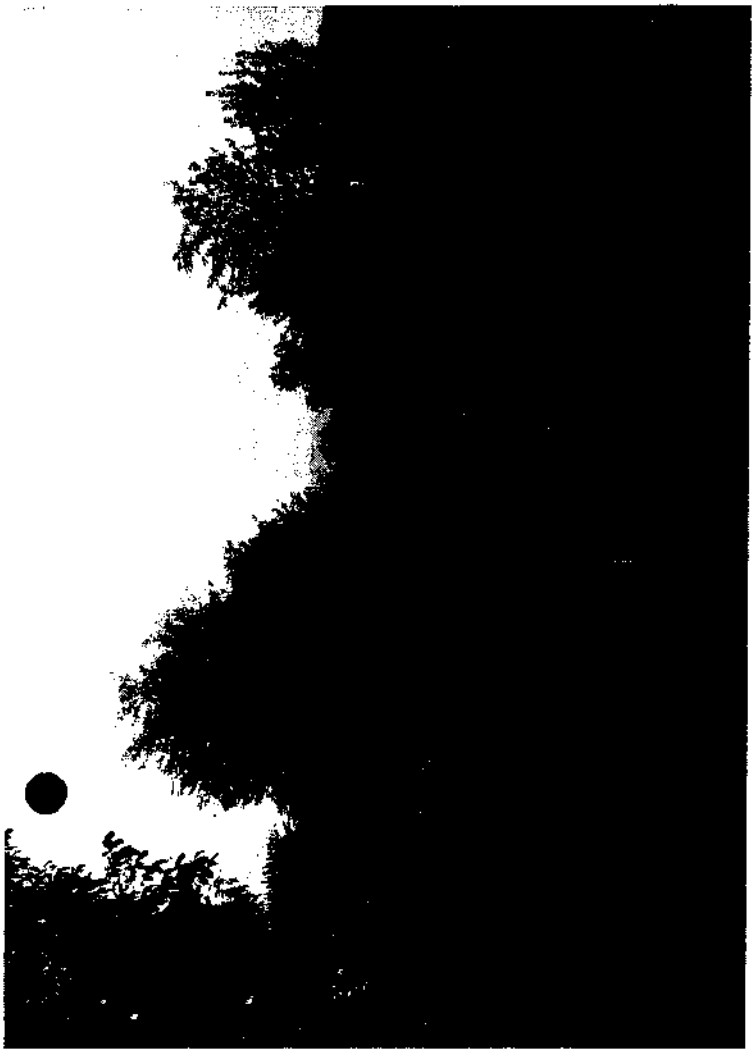


SĂNDULACHE
GABRIEL
IAŞI-ROMÂNIA



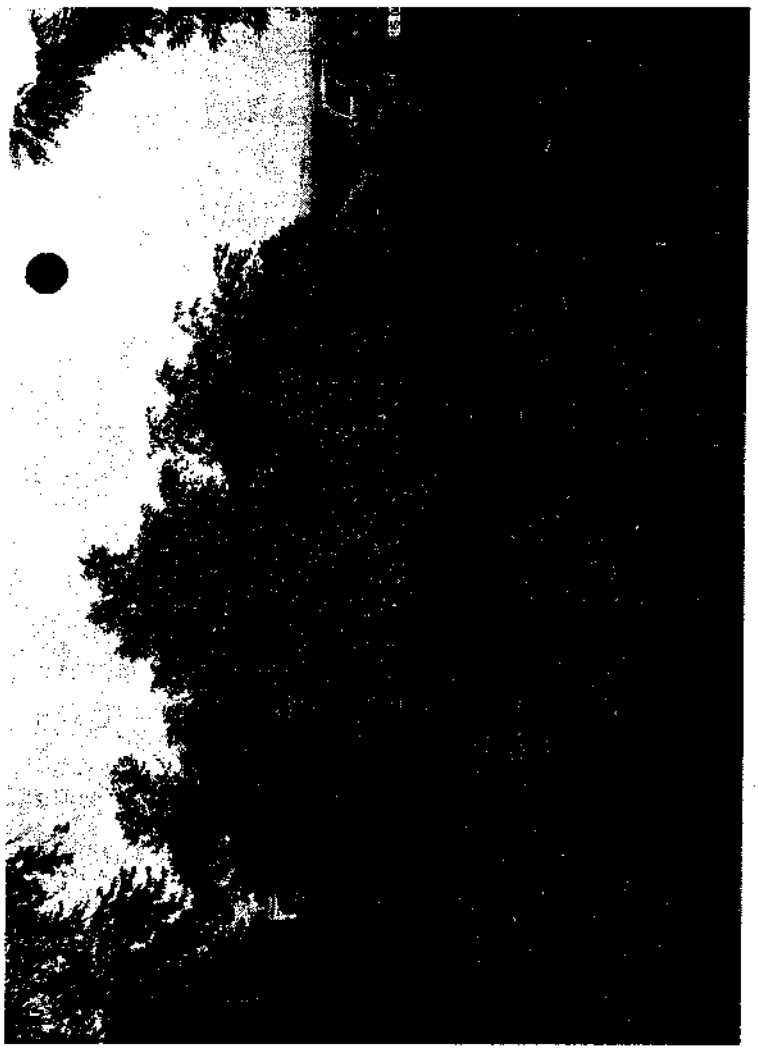


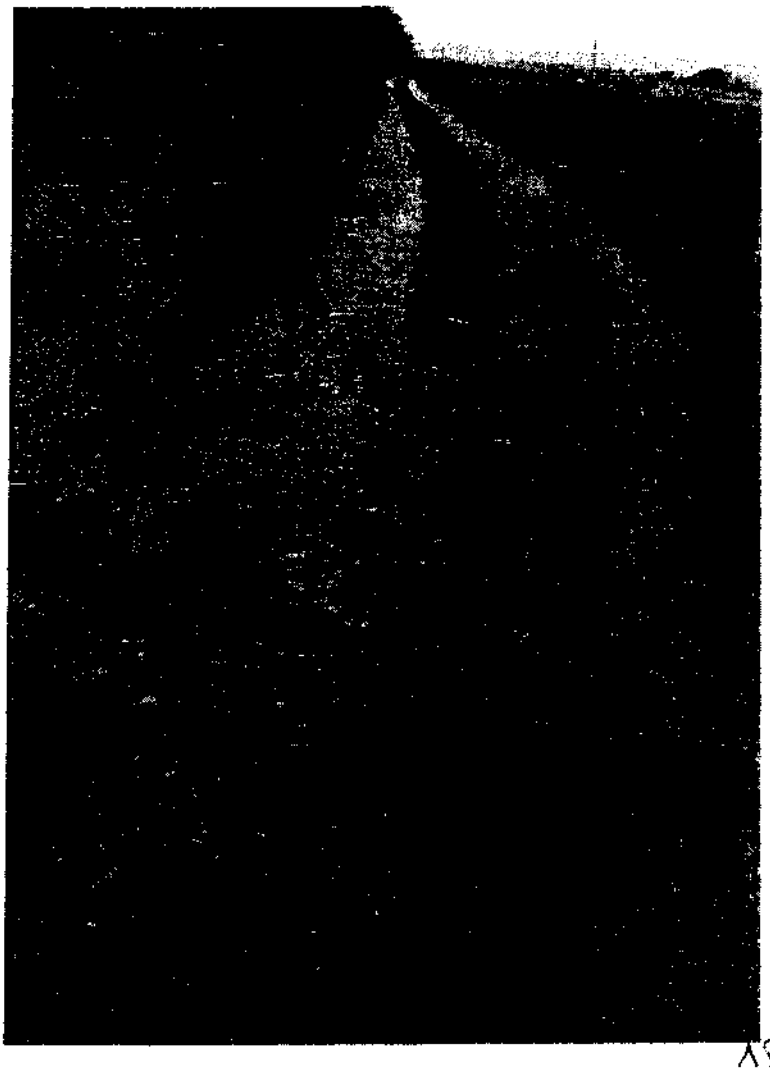
ANEXA 8



DIRIGINTE DE ŞANTIER
SĂNDULACHE GABRIEL
C.I.F. 22438444
IAŞI-ROMÂNIA

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11





ANEXA 9

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

Proces verbal

Încheiat astăzi 05.08.2010 cu ocazia inspecţiei proprietăţii imobiliare la faţa locului a domnului Pîntea Marian-Livin, în suprafaţă de 5.000 mp, extravilan mun. Iaşi, categoria de folosinţă arabil (A), având nr. parcelă/topo. 1 (4434/5), nr. cad. 17.725, respectiv nr. 60.035 înscrisă în C.F. a mun. Iaşi, pe baza titlului de proprietate nr. 181.958 din 24.11.199[illegible] sub încheierea nr. 59.158/07.12.2006 la O.C.P.I. Iaşi, între d-ul Pîntea Marian-Livin, în calitate de proprietar, respectiv expert proprietăţi imobiliare ing. Săndulache Gabriel, leg. nr. 11417, membru titular ANEVAR, din partea executantului.

Am poziţionat imobilul în cadrul localităţii şi am efectuat fotografii asupra imobilului, respectiv am ridicat copii xerox ale actelor proprietăţii care vor fi folosite în raportul de evaluare.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 2 (două) exemplare, câte 1 (unul) pentru proprietar şi 1 (unul) pentru executant.

Din partea proprietarului, Din partea executantului

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA •11417• SĂNDULACHE GABRIEL VALABIL 2010 EXPERT EVALUATOR EM ANEVAR

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

P.F.A. SĂNDULACHE GABRIEL
STR. PICTORULUI NR. 3, BL. U1, SC. A, ET. 4, AP. 20, MUN. IAŞI, JUD. IAŞI
0332/449313(ac.); 0755/509223; e-mail: sandulacheg@yahoo.com

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 1528
Anul 2011 Luna 02 Ziua 04

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂŢILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

1.	**EVALUATOR**	**SĂNDULACHE GABRIEL**
	Legitimaţie ANEVAR	**Nr. 11417**
	Parafa	**Nr. 11417**
	Firma	**P.F.A. SĂNDULACHE GABRIEL**
	Adresa evaluatorului	**IAŞI, STR. PICTORULUI NR. 3, BL. U1, SC. A, ET. 4, AP. 20, MUN. IAŞI, JUD. IAŞI** ▪ **0332/449313(ac.); 0755/509223; e-mail: sandulacheg@yahoo.com**

2.	**CLIENT**	**CONSILIUL JUDETEAN IASI**
	Adresa	▪ **Bd. Stefan cel Mare şi Sfint nr. 69, IAŞI, JUDEŢUL IASI** ▪ **Telefon: 0232.235100**
	DESTINATARUL RAPORTULUI	**CONSILIUL JUDETEAN IASI**

3.	**PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspectiei)**	**Proprietate teren extravilan compus din:** **TEREN – suprafata 5000 mp** **regim juridic si economic: proprietate persoana fizica** **tip: extravilan Mun. IASI , categoria de folosinta: arabil**
	Proprietar	**BĂDELIŢĂ CONSTANTIN**
	Adresa proprietăţii	▪ **Judetul: IASI, Mun: IASI,** ▪ **extravilan**
	Conditii limitative deosebite	**Teren Extravilan parcela 1(4434/2)**

4.	**DECLARAREA VALORII**	**74.566 LEI, echivalent 17 500 EUR**

VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.

5.	**BAZA DE EVALUARE**	**Valoarea de piaţă**
	SCOPUL EVALUĂRII	**Expropriere teren pentru cauză de utilitate publică.**
	DATA INSPECŢIEI PROPRIETĂŢII	**Inspecţia a fost efectuată de către SĂNDULACHE GABRIEL la data de 05.08.2010**
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	**03.02.2011**
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	**1 EURO = 4,2609 LEI**

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ **Descrierea proprietatii:** **extravilan Iasi, categoria de folosinta: arabil, PARCELA 1(4434/2)** **Proprietar si dobândire: BĂDELIȚĂ CONSTANTIN** **Temei legal: Titlu de proprietate nr. 181961/24.11.1992** **- Alte situații: nu se cunosc** **Temei contractual: Titlu de proprietate nr. 181961/24.11.1992** **În ANEXA nr. 1 este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate / a provenienței proprietății** **În ANEXA nr. 2 este prezentată copia încheierii de intabulare în Cartea Funciară.** ▪ **Sarcini, conform CF partea a IIIa: nu se cunosc** - **Dreptul de proprietate: Deplin** - **A fost prezentata copia xerox neactualizata a Extrasului de Carte Funciară sau a încheierii de intabulare în Cartea Funciară.**
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ **Nu se cunosc**
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară	▪ **Nu se cunosc**
7.	**DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ**	▪ **Documentație cadastrala** ▪ **Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: suprafata 5000 mp** **În ANEXA nr. 3 este prezentată copia planului de amplasament** **În ANEXA nr. 4 sunt prezentate copiile tabelului miscarii parcelare**
8.	**UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII**	**Liber (teren arabil)**
9.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE Se completeaza diferentiat, functie de zona: urban sau rural	**Iași, Mun. Iasi, capătul str. Aeroportului**
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ **Auto: Drum de exploatare balastat DE 4429** ▪ **Feroviar: nu** ▪ **Naval: nu este cazul** ▪ **Calitatea rețelelor de transport: asfaltat cu o bandă pe sens**
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	**Tipul zonei** ▪ **Urbana** ▪ **În zonă se află – Unitatea militară de radiolocație și Aeroportul Iași** ▪ **Rețea de transport în comun** ▪ **suficiente Maxi – Taxi și tramvaie** ▪ **Unități comerciale în apropiere; la distanța de cca 1000m.** ▪ **Unități de învățământ – scoala generala, liceu, învățământ superior în Iași** ▪ **Unități medicale (cabinete medicale in Iași)** ▪ **Instituții guvernamentale: nu sunt** ▪ **Muzee: nu sunt**

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

		▪ **Parcuri: nu** ▪ **Lacuri: nu sunt** ▪ **Cursuri de apă: nu sunt** ▪ **Altele: În apropiere de Aeroportul Iaşi**
	UTILITĂŢI EDILITARE	▪ **Reţea urbană de energie electrică: *existentă în zonă*** ▪ **Reţea urbană de apă: *existentă în zonă*** ▪ **Reţea urbană de gaze: *existentă în zonă*** ▪ **Reţea urbană de canalizare: *existentă în zonă*** ▪ **Reţea urbană de telefonie: *existentă în zonă*** ▪ **Altele**
	GRADUL DE POLUARE <u>ORIENTATIV</u>	▪ **Poluare redusă**
	AMBIENT	▪ **Liniştit** ▪ **Trafic auto mediu**
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		**Zona de referinţa (teren extravilan), amplasare favorabilă. Dotări şi reţele edilitare bune. Poluare redusă.**

10.	**DESCRIEREA TERENULUI**	
	Tipul (amplasare in cadrul localitatii)	▪ **Extravilan Iasi**
	Regim economic	**Categoria de folosinta:** **extravilan Iasi , categoria de folosinta – teren arabil.**
	Suprafata teren	▪ **S = 5000 mp**
	Deschiderea la strada	▪
	Tip drum de acces	▪ **Asfaltat str. Aeroportului si drum de exploatare DE 4429**
	Regim juridic drum	▪ **Drum de exploatare DE 4429**
11.	**CARACTERISTICILE TERENULUI**	
	Dimensiuni	▪ **Cca 40m X 125 m = 5000 mp**
	Forma	▪ **Regulata**
	Caracteristici certificat urbanism	▪ **Nu se cunosc**
	Utilitati existente pe proprietate	▪
	Utilitati existente la limita proprietatii	▪ **Reţea urbană de energie electrică: in*existentă*** ▪ **Reţea urbană de apă: in*existentă*** ▪ **Reţea urbană de termoficare: in*existentă*** ▪ **Reţea urbană de gaze: in*existentă*** ▪ **Reţea urbană de canalizare: in*existentă*** ▪ **Reţea urbană de telefonie: in*existentă***
	Vecinatati	▪ **N – S.C.P.B. Dancu** ▪ **E – S.C.P.B. Dancu** ▪ **S – Drum exploatare, U.M. 1175** ▪ **V – Gorgu Marinel**
	Inclinare	▪ **Plan, usor inclinat catre N**
	Stare teren	▪ **teren arabil**
	Alte situatii	▪ **nu sunt**
	Restrictii de construire	▪ **nu se cunosc**

12.	**ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE**	
	DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI	▪ **Piaţa terenurilor situate in Mun. Iaşi, terenuri extravilane si intravilane similare**
	NATURA ZONEI	▪ ***Zonă imobiliară* terenuri extravilane cu destinaţia „arabilă"** ▪ **Din punct de vedere edilitar: în stagnare**

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

	▪ **Din punct de vedere economic: oraş cu economie în stagnare, în prezent şomaj mediu**
OFERTA DE PROPRIETĂŢI IMOBILIARE SIMILARE	▪ **Utilizatori potenţiali (cumpărători/chiriaşi): persoane cu venituri medii-şi mari suficiente pentru a contracta un credit ipotecar, angajaţi în domeniul public sau privat, cu putere de cumpărare medie sau mare.** ▪ **Evoluţie: stagnare** ▪ **Volum: mediu**
CEREREA DE PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ **Începând din 1 ianuarie 2010 până la data evaluării, au fost emise cca. 5 oferte de vânzare pentru terenuri similare. Evoluţie: stagnare.** ▪ **Volum: mic**
ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ **Creşterea ofertei depăşeşte creşterea cererii, astfel apărând un dezechilibru în favoarea ofertei.**
PREŢURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ **Minim: 11 EURO/mp** ▪ **Maxim: 50 EURO/mp**
Opţional: PREŢURI ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	În conformitate cu prevederile art.11 aliniatele 8 şi 9 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică se utilizează preţul pe m.p. din expertiza notarială publicată pe site-ul www.unnpr.ro pentru judeţul Iaşi anexa nr. 8.
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ **Minim:** ▪ **Maxim:**
Opţional: CHIRII ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ **Minim:** ▪ **Maxim:**
CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII	▪ **Dezechilibru în favoarea OFERTEI.** **REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea scăderii preţurilor** **Anexa nr. 6 cuprinde extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii**

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare *este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă şi legală a unui teren liber sau proprietăţi construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care conduce la o maximă.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită.

În plus faţă de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a proprietăţii ca fiind con trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- fizic posibilă
- permisă legal
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi este determinată după aplicarea celor *patru criterii* şi după elim diferitelor *utilizări alternative*. Utilizarea rămasă, care îndeplineşte toate cele patru criterii, este cea ma utilizare.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

	Având în vedere: • tipul proprietății evaluate • amplasarea proprietății evaluate • neidentificarea unei utilizări alternative care să respecte criteriile CMBU considerăm că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea actuală. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: • *este fizic posibilă* • *este permisă legal* • *este fezabilă financiar* • *este maxim productivă (conduce la o valoare maximă)*
•	
CONCLUZIE PRIVIND CEA MAI BUNA UTILIZARE	▪ **Teren liber X** ▪ **Teren construit** ▪ **Proprietate rezidentiala** ▪ **Proprietate comerciala** ▪ **Proprietate industriala.**

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A OPTA, 2007	▪ **IVS 1 – Valoarea de piață – bază de evaluare** ▪ **GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare** ▪ **IVS 3 – Raportarea evaluării** ▪
CADRU LEGAL	**Legislația în vigoare- legea nr. 255/2010.**
ALTE REGLEMENTĂRI	

13.1 Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe.

În ANEXA nr. 7 este prezentată determinarea valorii conform legii nr. 255/2010.

VALOAREA DETERMINATĂ *conform prevederilor art.11 aliniatele 8 și 9 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.*	**74.566 LEI, echivalent 17 500 EUR**
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

- VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

14.2 IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date şi informaţii în EURO şi LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacţionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
  - pentru COMPARABILA 1: www.imobiliareiasi.ro;
  - pentru COMPARABILA 2: www.imobiliareiasi. ro;
  - pentru COMPARABILA 3 : www.terenuri-iasi.ro;
  - pentru COMPARABILA 4 : www.trustul terra.ro;

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

15. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul publicării, parţială sau integrală, precum şi utilizării raportului de către alte persoane decât cele de la pct. 2.

16. RASPUNDEREA FAŢĂ DE TERŢI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi la pct. 2. Raportul este confidenţial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

17. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

18. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii, pe care am efectuat-o la data 05.**08.2010**.
2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiţionată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele Internaţionale de Evaluare.
6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

19. RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE NOI, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ŞI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA NOASTRĂ, CONFORM LEGII NR. 255/2010, VALOAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA RECOMANDATĂ	**74.566 LEI** **echivalent 17 500 EUR**
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

SĂNDULACHE GABRIEL

INSPECTOR

SĂNDULACHE GABRIEL

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

ANEXE:

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate – Extras de C.F.
ANEXA nr. 2 :	Incheiere de intabulare
ANEXA nr. 3 :	Plan de amplasament
ANEXA nr. 4 :	Tabelul miscarii parcelare
ANEXA Nr. 5:	Extras din planul cadastral al mun. Iasi(de incadrare)
ANEXA Nr. 6:	Extrase privind preţurile / chiriile pe segmentul de piaţă al proprietăţii
ANEXA Nr. 7:	Determinarea valorii conform legii nr. 255/2010
ANEXA Nr. 8:	Fotografii
ANEXA Nr. 9:	Proces verbal de inspectie a proprietatii din 05.08.2010

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 1

OCPI
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

IAȘI

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 2243844 IAȘI-ROMÂNIA

SERVICIUL DE PUBLICITATE IMOBILIARĂ IAȘI.

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
pentru
INFORMARE

Nr.cerere	31203
Ziua	17
Luna	04
Anul	2008

Cartea funciară cu nr : 71304

Comuna/Oraș/Municipiul : Iasi

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații
1.	18844	-parcela 1A-extravilan,	5.000 mp	

B.Partea a II-a

Nr. crt.	Înscrieri Privitoare La Proprietate	Observații
1.	Badelita Constantin Constituire; TP nr. 181961 din 24.11.1992; transcris sub nr.2945/1993. Incheiere nr.31203/2008	

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Înscrieri privioare la sarcini	Observații
	Nu are sarcini	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la INFORMARE și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de - lei prin chitanța nr. /2008, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul 7.7.3.

Asistent - registrator

TIRON IRINA GABRIELA
ASISTENT REGISTRATOR

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ IAȘI Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

1

ANEXA 2

ANCPI

DIRIGINTE DE SANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CIF 2243844 IAȘI-ROMÂNIA

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IASI

Dosar nr. 31203/ 07.04.2008

INCHEIERE nr. 31203

Registrator: Elena Laura DRAGAN

Asistent Registrator: Irina Gabriela TIHON

=====Asupra cererii introduse de BADELITA CONSTANTIN, prin notarul public (mandatarul) , privind intabularea dreptului de proprietate in Cartea Funciara, in baza titlu de proprietate nr. 181961 din 24.11.1992; transcris sub nr.2945/1993.

=====Vazand referatul asistentului-registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de lei, cu chitanta numarul SCUTIT TAXA din data de , pentru serviciul de Publicitate Imobiliara cu codul PI: 7.1.1.

Dispune:

=====Admite cererea cu privire la imobilul:
-parcela 1A in suprafata de 5.000 mp-extravilan,
situat in municipiul Iasi, judetul Iasi, inscris in Cartea Funciara numarul 71304 a municipiului Iasi cu numarul cadastral 18844 proprietatea: BADELITA CONSTANTIN, de sub P.I.1, P.II.1 si sa se inscrie: dreptul de proprietate cu titlu de drept de constituire.

=====Prezenta se va comunica: BADELITA CONSTANTIN

=====Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Data la data de: 17/04/2008

Registrator,
Elena Laura DRAGAN

Asistent-Registrator,
Irina Gabriela TIHON

TIHON IRINA GABRIELA
ASISTENT REGISTRATOR

DRĂGAN ELENA LAURA
REGISTRATOR

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ IAȘI
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ IAȘI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

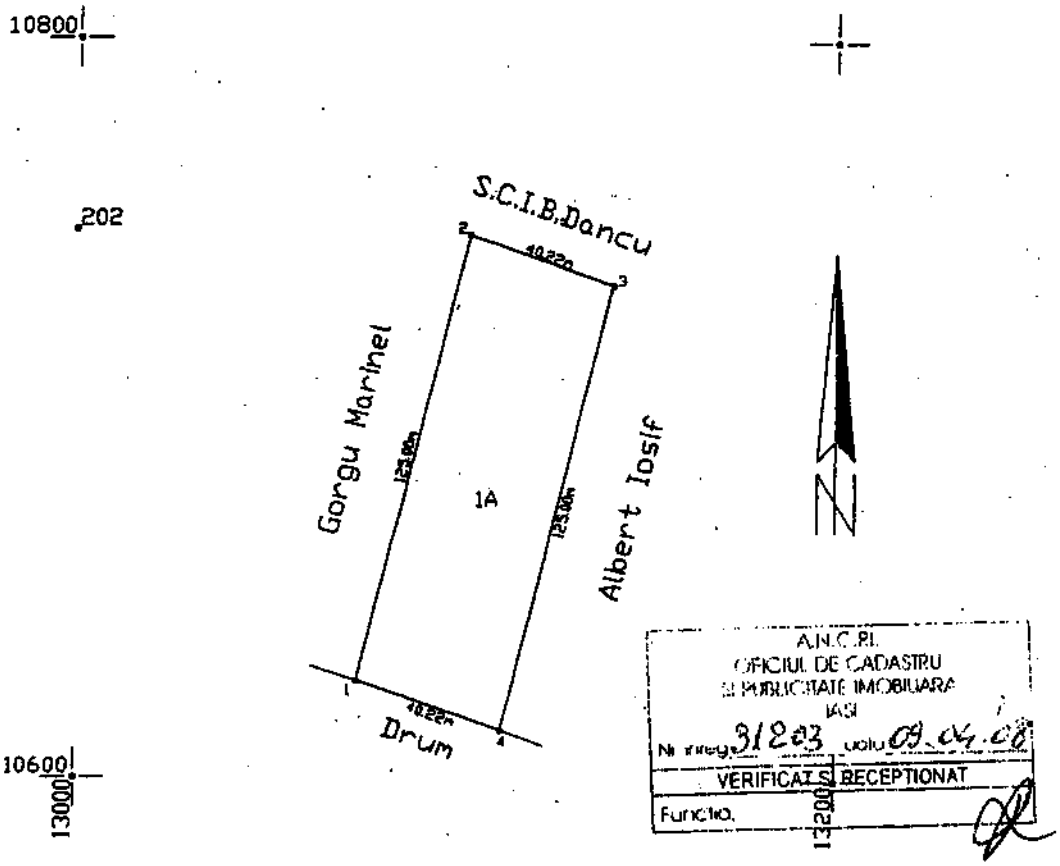
PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:2000

ANEXA 3

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată (mp)	Adresa imobului
18844	5000	Extravilan, mun. Iasi, jud. Iasi

Cartea Funciară nr.		UAT	mun. Iasi

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CIF. 2243844 IAŞI-ROMÂNIA



A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
IASI
Nr. inreg. 31203 data 09.04.08
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
Functia.

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Menţiuni
1	A	5000	279915	Teren împrejmuit
TOTAL		5000	279915	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCŢII

Cod constr.	Suprafaţa construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Menţiuni
TOTAL	-	-	-

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecţie: Local Iasi

Nr.pct.	X	Y	Nr.pct.	X	Y
1	13074.473	10626.633	3	13141.300	10734.989
2	13103.342	10748.253	4	13112.432	10613.348
Suprafaţa totală măsurată = 5000.00 mp					
Suprafaţa din act = 5000.00 mp					

ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLĂVOG
Gradul II
69

Executant autorizat
PF Zlavog Ioan
Data 04.04.2007

Se confirmă suprafaţa din măsurători şi introducerea imobilului în baza de date
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară
IASI
PLESESCU OVIDIU
CONSILIER

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

3

TABEL DE MIŞCARE PARCELARĂ

Adresa imobilului extravilan, mun. Iasi, jud. Iasi

Nr. cadastral 18844

A. Teren

Situaţia din acte						Situaţia actuală		
Proprietar	Cotă parte	Act de proprietate	Identificator nr. parcelă/ nr. topografic	Suprafaţă din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod parcelă	Descrierea imobilului	Suprafaţă măsurată (mp)
Badilita G. Constantin	1/1	Titlu de proprietate nr.181961/24.11.1992	1(4434/2)	5000	Teren imprejmuit	1A	Teren imprejmuit	5000
TOTAL	1/1			5000		TOTAL		5000

B. Construcţie

Situaţia din acte					Situaţia actuală		
Proprietar	Cotă parte	Act de proprietate	Suprafaţă din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod construcţie	Descrierea imobilului	Suprafaţă măsurată (mp)
-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL					TOTAL		

Executant autorizat
Ing Zlavog Ioan

ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLĂVOG
Gradul II
69

Recepţionat
O.C.P.I. Iasi

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
IASI
PLESESCU OVIDIU
CONSILIER,

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

DIRIGINTE DE ŞANTIER
SĂNDULACHE GABRIEL
C.I.F. ZAGRAMA
IAŞI-ROMÂNIA

ANEXA 4

4

DESCRIEREA LUCRĂRILOR TOPOGRAFICE ŞI GEODEZICE

ANEXA 4

1. Metode şi aparatura folosite la măsurători

Lucrarea a fost executată cu LEICA TC1010 seria 366532. În vederea realizării planului de amplasament şi a calculelor analitice necesare determinării suprafeţelor, s-a executat o retrointersecţie ~~în punctul de staţie 201, apoi prin drumuire planimetrica s-a determinat punctul 202, din cel deal 2-lea~~ punct determinandu-se prin metoda punctului radiat coordonatele tuturor punctelor de pe conturul corpului de proprietate.

2. Sistemul de coordonate

Local Iasi

3. Punctele geodezice de sprijin folosite

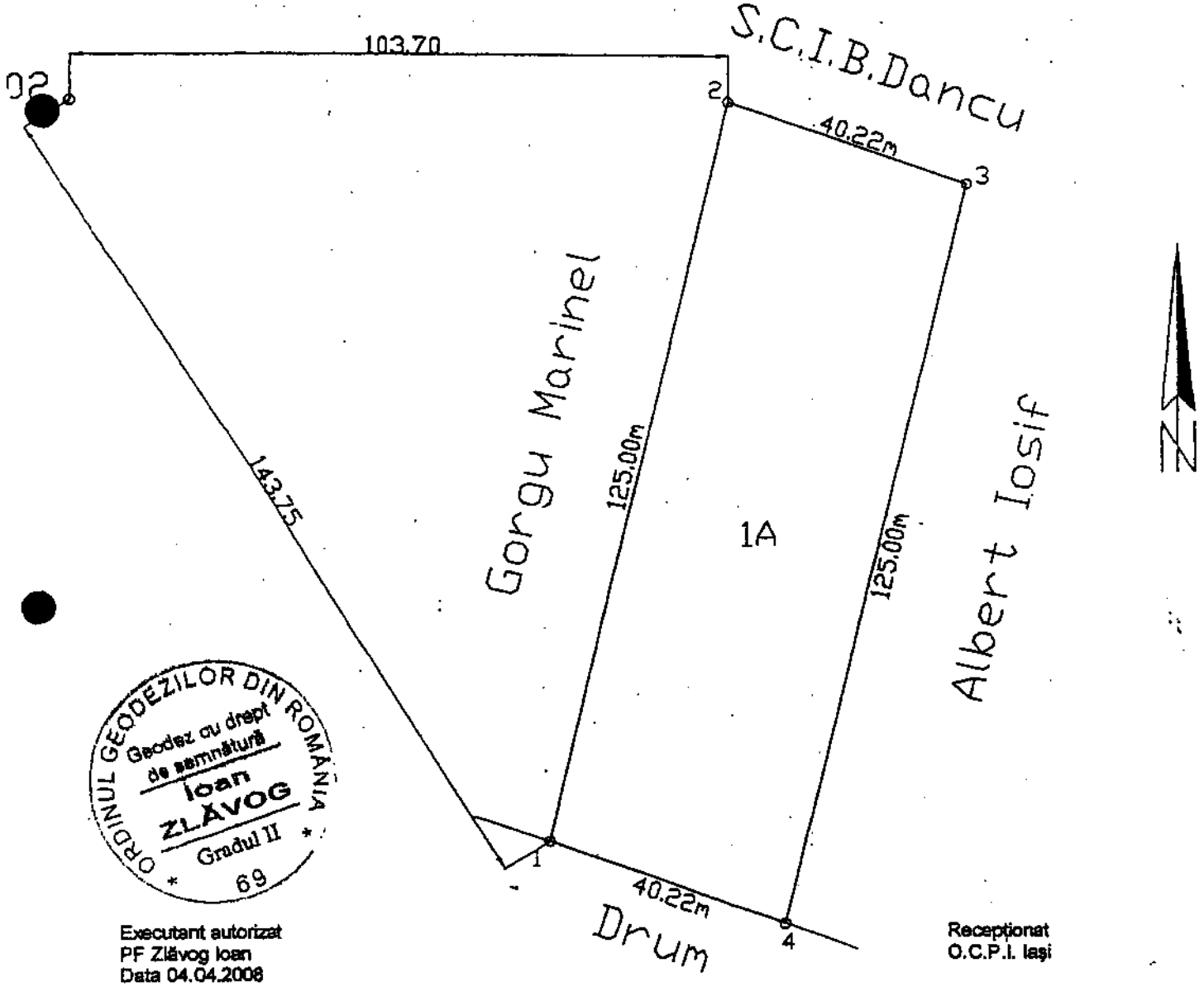
Castel apa Moara de Vant, P.G. Aviatiei, Bl.A3 Tatarasi

4. Starea punctelor geodezice vechi

Punctele geodezice vechi se găsesc în stare foarte bună.

5. Descrierea punctelor topografice noi

Nr. pct.	Felul marcării	Coordonate	
		X	Y
202	ţăruş lemn	12999.648	10749.374



Executant autorizat
PF Zlăvog Ioan
Data 04.04.2008

Recepţionat
O.C.P.I. Iaşi

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărâres
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

P.F. Zlăvog Ioan
LEICA TC1010 seria 366532

ANEXA 4

Fişă de măsurători prin metode clasice

Pct. staţie	Pct. vizat	Distanţe	Direcţii orizontale	Unghiuri zenitale	Cod
202	1	143.751	165.1472		
	2	103.700	100.6877		
	3	142.382	106.4518		
	4	176.701	155.9296		

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 2243044A IAŞI-ROMÂNIA

Inventar de coordonate

Judeţul Iaşi
Denumirea unităţii administrativ teritoriale extravilan, mun. Iasi, Jud. Iaşi
Cos SIRUTA 95079

1	13036.719	10639.846	202
2	13047.319	10681.381	202
3	13060.585	10725.083	202
4	13068.351	10742.219	202

ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLĂVOG
Gradul II
69

I. Zlăvog

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărâre
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

6

ANEXA 4

UNIUNEA GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLĂVOG
Gradul II
69

Executant autorizat
PF Zlavog Ioan
Data 04.04.2008

Calculul analitic al suprafeței

Nr.pct.	X	Y
1	13074.473	10626.633
2	13103.342	10748.253
3	13141.300	10734.969
4	13112.432	10613.348
S = 5000 mp		

DIRIGINTE DE ȘANTIER
SĂNDULACHE GABRIEL
CIF 2243044
IAȘI-ROMÂNIA

Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

7

NICOLICI ILIE
0748/021455
SC. ALBALACT. SA

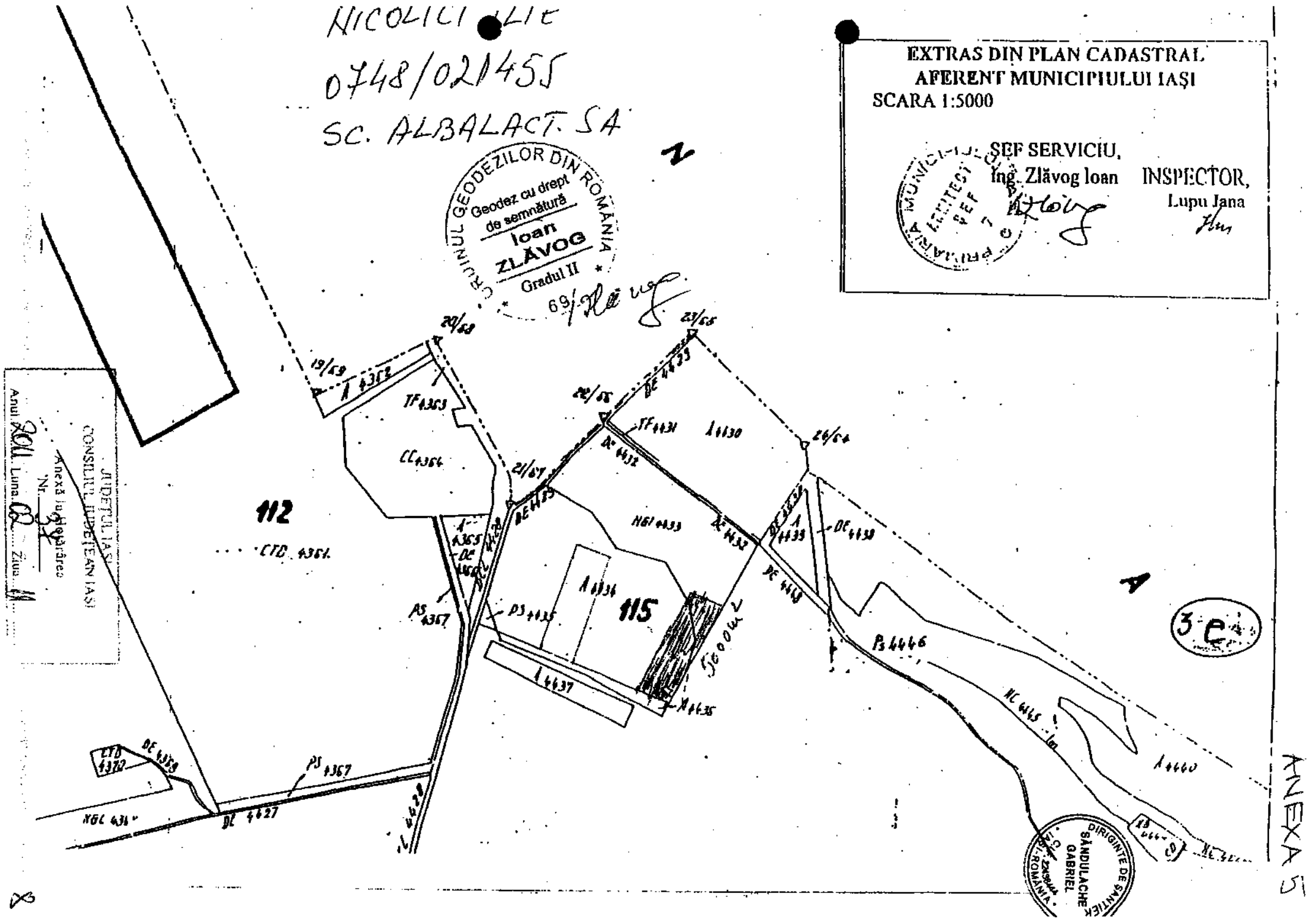
EXTRAS DIN PLAN CADASTRAL
AFERENT MUNICIPIULUI IAŞI
SCARA 1:5000

SEF SERVICIU,
Ing. Zlăvog Ioan

INSPECTOR,
Lupu Jana

CRUINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLĂVOG
Gradul II
69

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11



DIRIGINTE DE SANTIER
SĂNDULACHE GABRIEL
IAȘI - ROMÂNIA

ANEXA 5

ANEXA C
COMPARABILA 1

[redacted]

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CIF 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

La Vanzare: Teren - Agricol din Iasi/Pacurari

Oras:	Iasi
Zona:	Pacurari (Pentru acest imobil nu s-a facut localizarea pe harta)
Suprafata:	5000 mp
Fotografii:	Nu exista fotografii
Front Stradal:	100 m
Asezare:	Intravilan
Pret: **(Vanzare, tot imobilul)**	20 Euro (= 84 Lei Noi)
Functionalitati:	✗ Gaz ✗ Apa ✗ Gradina ✗ Canal ✓ La strada ✗ Cu constructie pe teren ✗ Teren Imprejmuit (gard)
Alte detalii:	teren in vii in fosta ferma valea lupului pelveliste deosebita
ID Imobil:	38299
Contact:	Anunt pus de persoana particulara Telefon: 0751336454
Data adaugarii anuntului:	27.08.2010

Daca sunteti interesati puteti contacta proprietarul anuntului prin email, completand formularul de mai jos. Mesajul va ajunge prin email la persoana care a pus anuntul.

Numele si prenumele dumneavoastra:*

Datele de contact (email, telefon, etc.):*

Mesajul dumneavoastra:*

Trimite

* Campurile marcate cu (*) sunt obligatorii.

AGENTIE IMOBILIARA
LUXOR IMOBIL

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 6
COMPARABILA 2

[redacted]

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

Acasa
Agentii
Director Companii
Utile
Despre noi
Contact

La Vanzare: Teren - Agricol din Iasi/Tomesti

Oras:	Iasi
Zona:	Tomesti (Pentru acest imobil nu s-a facut localizarea pe harta)
Suprafata:	1300 mp
Fotografii:	Nu exista fotografii
Front Stradal:	-
Asezare:	Intravilan
Pret: **(Vanzare, tot imobilul)**	15 500 Euro (= 65 100 Lei Noi)
Functionalitati:	✗ Gaz ✓ Apa ✗ Gradina ✗ Canal ✗ La strada ✗ Cu constructie pe teren ✗ Teren Imprejmuit (gard)
Alte detalii:	terenul este la 10m de aleea betonata,posibilitate curent electric1
ID Imobil:	36883
Contact:	Anunt pus de persoana particulara Telefon: 0745252230
Data adaugarii anuntului:	21.08.2010

Daca sunteti interesati puteti contacta proprietarul anuntului prin email, completand formularul de mai jos. Mesajul va ajunge prin email la persoana care a pus anuntul.

Numele si prenumele dumneavoastra:*

Datele de contact (email, telefon, etc.):*

Mesajul dumneavoastra:*

Trimite

* Campurile marcate cu (*) sunt obligatorii.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
2011 ...na 02 Ziua 4

AGENTIE IMOBILIARA
LUXOR IMOBIL

English version Contact 0235.22.66.66 - 0729.22.66.66 Site-uri partenere: www.interimobiliare.ro

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL

Terenuri-Iasi.ro

Inter Imobiliare

Preferinte ter

Tip teren:
Destinatie:
Zona:
Suprafata: intre
Pret maxim:
Apa curenta:
Canalizare:
Gaz metan:

Ca

Teren de vanzare in Sorogari, id# 651

Cauta teren de

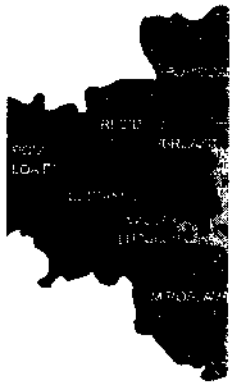
Tip teren: Intravilan

Destinatie: Constructii case

Suprafata: **10700** mp

Pret: **11** EUR /mp

Vizualizari oferta: 6



Utilitati:

Electricitate

Apa curenta prin Put - Fantana

Canalizare prin Fosa septica

Caracteristici:

Deschiderea la drumul de acces: 70 ml

Procentul de ocupare (POT): 30%

Alte detalii:

Terenul este situat mai sus de biserica si pe teren se afla amplasata o casa cu o suprafata de 100 mp.

MARESTE

Terenuri dupa

Date de contact:

Mitica Tirnoveanu Tel: 0731.22.66.66

Contact prin email:

*Numele dvs:

*Telefon:

*E-mail:

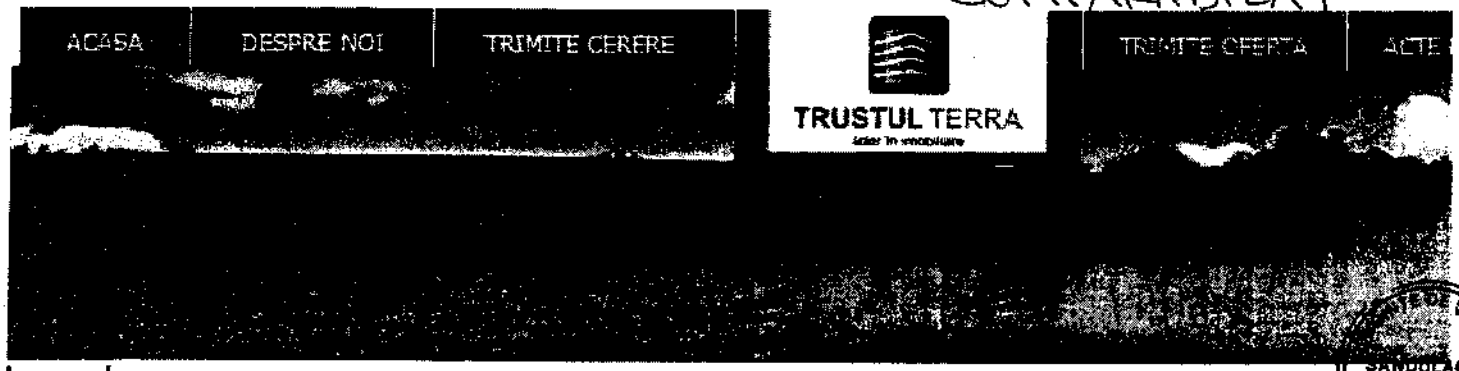
Mesaj:

Sunt interesat de oferta cu id-ul 651

Trimite

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2010 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 6
COMPARABILA 4



SANDULACHE GABRIEL

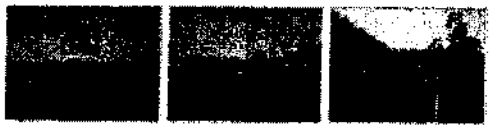
TEREN INTRAVILAN DE VANZARE

[redacted]

550 MP , AEROPORT | IASI
PRET: 50 EUR/MP
ID OFERTA: 4381

Front stradal:	21m
Constructie pe teren:	NU

GALERIE FOTO



DESCRIERE:

Parcele de 500-550mp, zona Ciric spre aeroport, ideal pentru locuinta(inclusiv proiect Prima Casa).

The page cannot be found

The page you are looking for might have been removed, had its name

UTILITATI

- ✔ **Gaz**
- ✔ **Curent electric**
- Strada asfaltata
- Canalizare
- Apa curenta

DATE AGENT

BARNUSCA DAN
Telefon: 0232 215 406 / 0747 789 610
E-mail: imobiliare@trustulterra.ro
Consilier imobiliar specializat pe vanzari terenuri

CONTACT AGENT

Nume dvs:
Telefon dvs:
E-mail:
Mesajul catre agent:

[redacted]

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 38
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

12

ANEXA 7

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 2243844 IAŞI-ROMANIA

Determinarea valorii terenului

În conformitate cu prevederile Legii nr.255/2010 determinarea valorii de calcul a terenului se face utilizând următoarea relaţie de calcul:

$$V_t = S_t \times V_{da}$$

unde:

- **V_t = valoarea terenului pentru care se aplică taxele notariale**
- **S_t = suprafaţa terenului conform documentaţiei cadastrale**
- **V_{da} = valoarea unitară a terenului, funcţie de destinaţie şi amplasare (ANEXA 8)**

Vt=valoarea totală a terenului
St=5000 mp,
Vda=3,5 euro/mp
1 euro=4,2609 lei

Vt=5000 x 3,5 euro =17.500 euro, 74. 566 lei

Evaluator
Gabriel Săndulache

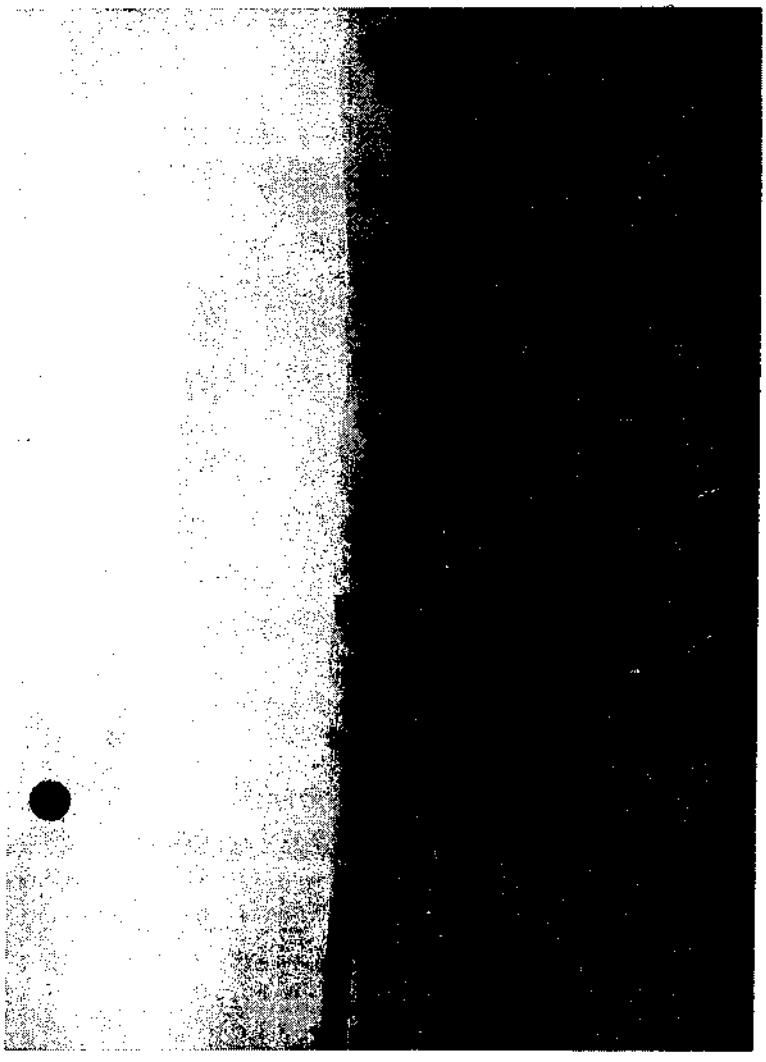
ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA • 11417 • SANDULACHE GABRIEL VALABIL 2010 EXPERT EVALUATOR EPI • ANEVAR • VINVNOM

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 38
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

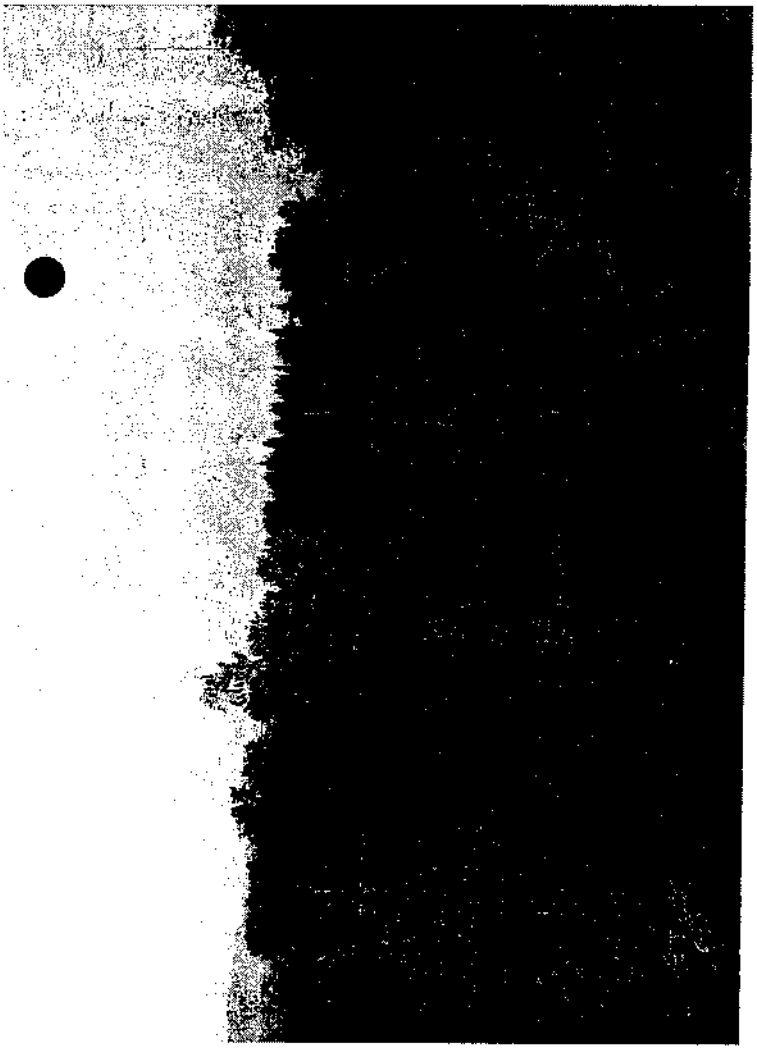
SANDULACHE
GABRIEL

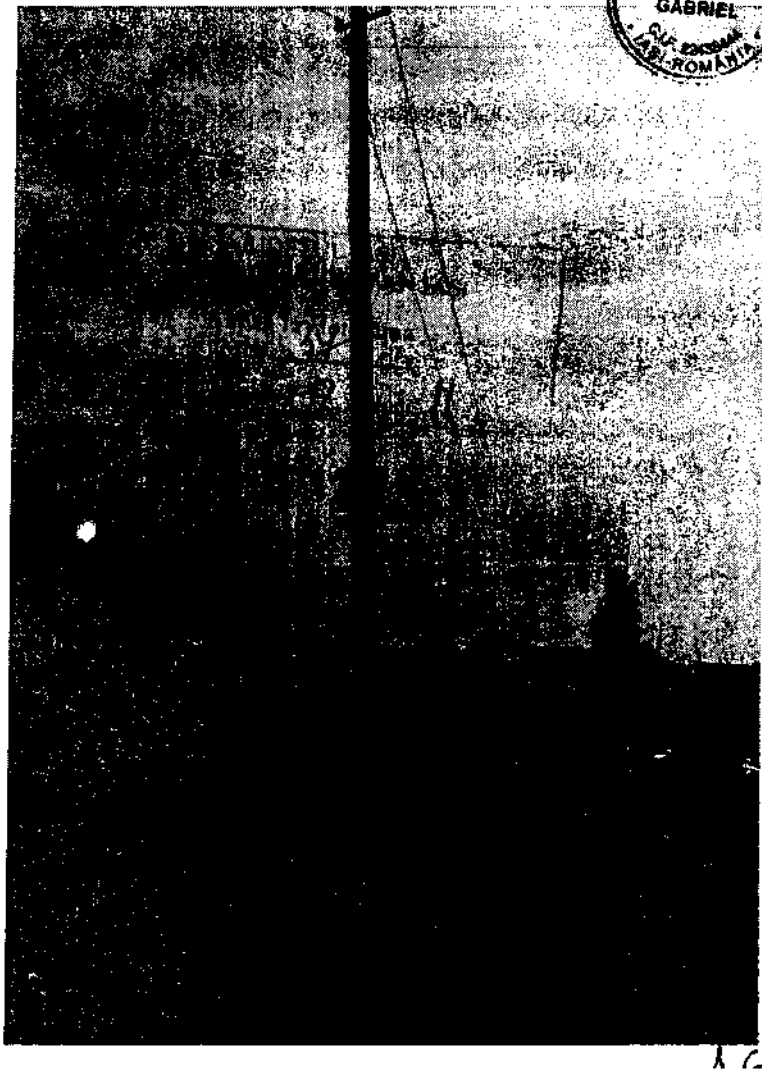
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN

Anexa la
Nr.
Anul 2011 Luna 02



DIRIGIN... ANTIER
SĂNDULACHE
GABRIEL
C.I.F. ...
IAȘI-ROMÂNIA

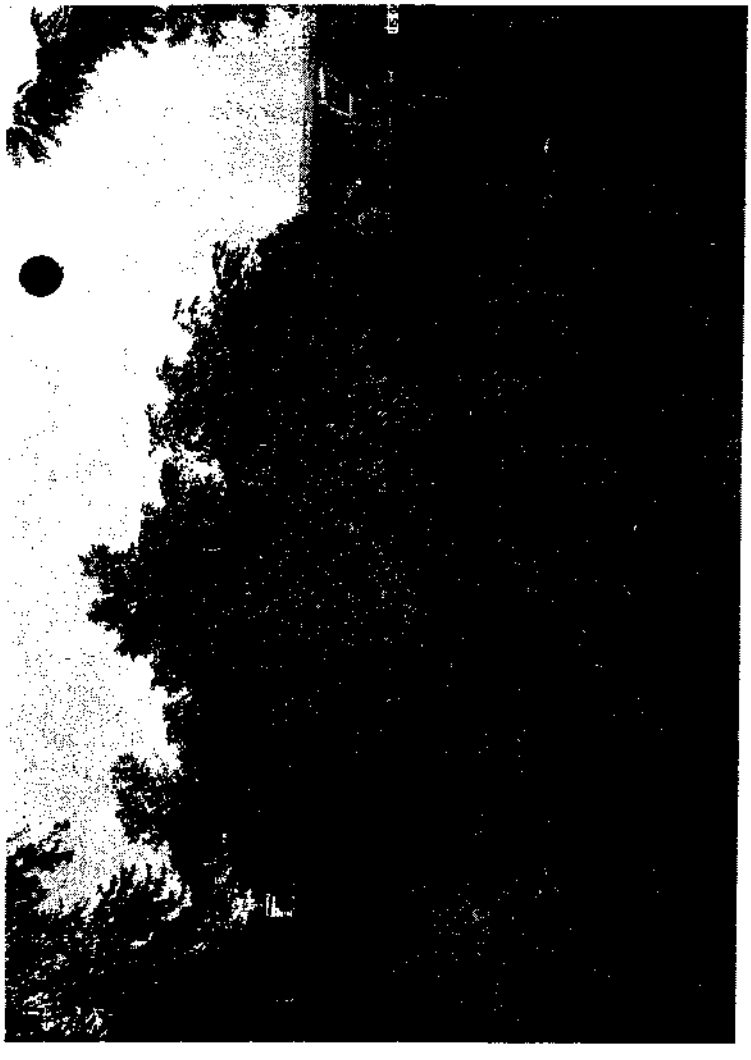


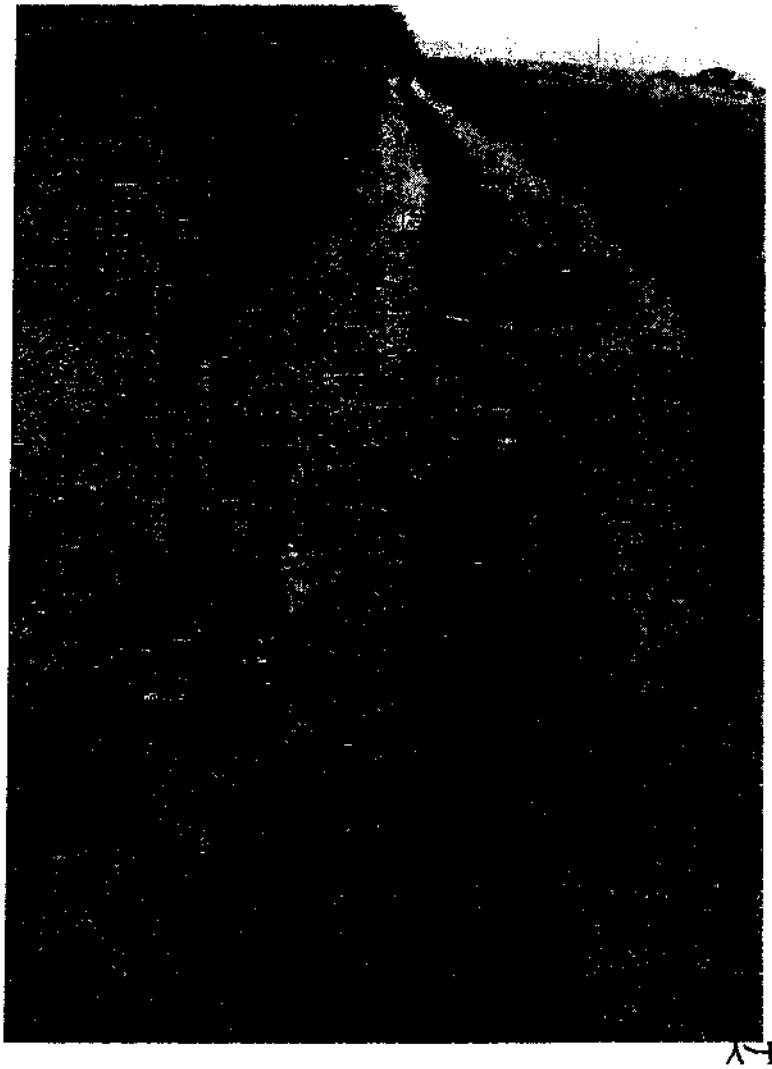


ANEXA 3

DIRIGINTE DE ȘANTIER
SĂNDULACHE GABRIEL
C.I.F. 22439444
IAȘI-ROMÂNIA

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11





ANEXA 9

Proces verbal

Încheiat astăzi 05.08.2010 cu ocazia inspecției proprietății imobiliare la fața locului, a domnului Bădelită Constantin în suprafață de 5.000 mp, extravilan mun. Iași, categoria de folosință arabil (A), având nr. parcelă/topo. 1(4434/2), nr. cad. 18.844, respectiv nr. 71.304 înscrisă în C.F. a mun. Iași pe baza titlului de proprietate nr. 181.961 din 24.11.1992, sub încheierea nr. 31203/07.04.2008 la O.C.P.I. Iași, având extrasul de C.F. nr. 31202 17.04.2008 între d-nul Bădelită Constantin, în calitate de proprietar, respectiv expert proprietăți imobiliare ing. Săndulache Gabriel leg. nr. 11417, membru titular ANEVAR, din part executantului.

Am poziționat imobilul în cadrul localității și am efectuat fotografii asupra imobilului respectiv am ridicat copii xerox de actelor proprietății care vor fi folosite în raportul de evaluare.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 2 (două) exemplare, câte 1 (unul) pentru proprietar și 1 (unul) pentru executant.

Din partea proprietarului, Din partea executantului

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 224384 IAȘI-ROMÂNIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA • 11417 • SANDULACHE GABRIEL VALABIL 2010 EXPERT EVALUATOR ER ANEVAR

JUDEȚUL IAȘI CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI Anexă la Hotărârea Nr. 34 Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

P.F.A. SĂNDULACHE GABRIEL
STR. PICTORULUI NR. 3, BL. U1, SC. A, ET. 4, AP. 20, MUN. IAŞI, JUD. IAŞI
0332/449313(ac.); 0755/509223; e-mail: sandulacheg@yahoo.com

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 4527
Anul 2011 Luna 02 Ziua 04

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE TIP TEREN ȘI CONSTRUCȚII

1.	**EVALUATOR**	**SĂNDULACHE GABRIEL**
	Legitimație ANEVAR	**Nr. 11417**
	Parafa	**Nr. 11417**
	Firma	**P.F. SĂNDULACHE GABRIEL**
	Adresa evaluatorului	**IAȘI, STR. PICTORULUI NR. 3, BL. U1, SC. A, ET. 4, AP. 20, MUN. IAȘI, JUD. IAȘI** ▪ **0332/449313(ac.); 0755/509223; e-mail: sandulacheg@yahoo.com**

2.	**CLIENT**	**CONSILIUL JUDEȚEAN IASI**
	Adresa	▪ **Bd. Ștefan cel Mare și Sfînt nr. 69, IAȘI, JUDEȚUL IAȘI** ▪ **Telefon: 0232.235100**
	DESTINATARUL RAPORTULUI	**CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI**

3.	**PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)**	**Proprietatea este formată din:** **1. TEREN – suprafață 5000 mp** **- regim juridic și economic: drept de proprietate deplin, exclusiv, proprietate persoană fizică NICORICI ILIE, tip: extravilan Mun. IAȘI , categoria de folosință: arabil** **Drum de acces: asfaltat până la capătul str. Aeroportului, apoi DE 4432;** **2. CONSTRUCȚII (Data construcției - 2000 PRIN PROIECT PRE-SAPARD "DEZVOLTAREA CREȘTERII TAURINELOR ÎN FERMĂ ECOLOGICĂ PRIVAT-FAMILIALĂ-DURABILITATE ȘI EFICIENȚĂ" – ING. NICORICI ILIE; CONSTRUCȚIE MICROFERMĂ PENTRU CREȘTEREA BOVINELOR CONFORM CERT. URBANISM NR. 496/23.11.1999 C.J. IAȘI)** **pe teren extravilan compuse din:** **a) C1-construcție anexă, adăpost de vară pentru taurine, regim de înălțime P, Ac = Ad = 70,74 mp, (conform cadastrului);** **b) Padoc S = 8mx12,5m =100,00 mp și împrejmuire(inclusiv porți de acces) cu stâlpi de oțel și bare din țeavă neagră de construcții pe 3 laturi cu h = 1,50 m și L = 12,5mx3laturi = 37,5 m;** **c) C2-construcție anexă, grajd pentru taurine adulte, regim de înălțime P, Ac = Ad = 85,11 mp, (conform cadastrului);**

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

		d) C3-construcție anexă, grajd pentru taurine tinere, regim de înălțime P, Ac = Ad = 83,86 mp, (conform cadastrului); e) Împrejmuire parțială pe 4 laturi din sârmă ghimpată pe stâlpi din beton armat prefabricați, pe L=23,36m(lat. Sud)+49,93m(lat. Est)+9,47m(lat. Est)+54,16m(lat. Nord)+26m(lat. Vest)=162,92 m și împrejmuire parțială pe 2 laturi din plasă galvanizată pe stâlpi din oțel, pe L=25,15m(lat. Est)+42,35m(lat. Sud)=67,50 m. f) Fântână apă potabilă cu adâncimea de 30 m, din tuburi din beton prefabricat cu d=60 cm; g) Puț forat cu adâncimea de 28,5 m, tub de PVC cu d=20cm; h) Platformă(pardoseală) betonată în S=3,25mx2,50m=8,13 mp, pentru cameră tanc, răcire și pompă vacuum, rămasă neexecutată, platformă (pardoseală) betonată cu S=3,25mx6,85m=22,26 mp pentru sală muls 1x4 locuri, rămasă neexecutată, în total S=8,13+22,26=30,39 mp; i) Trotuar de acces la construcții L=16 m și lățime de 0,75m, S=16mx0,75m=12 mp. Toate construcțiile sunt fără autorizație de construcție, C1, C2, C3 având S=239,71 mp(conform cadastrului), padoc în S=100 mp, platformă betonată cu S=30,39 mp, trotuar de acces la construcții în S= 12 mp(conform inspecției) pe teren extravilan, arabil în suprafață de 5000 mp. Data construcției: 2000 (conform cert. urbanism nr. 496/23.11.1999) Regim de înălțime C1,C2, C3: P Regim juridic: proprietate exclusivă, fără autorizație de construcție Încadrare în zonă: Extravilan Categoria de folosință: Arabil Grad de finisare: construcție finalizată exterior și la interior
	Proprietar	P.F. NICORICI ILIE
	Adresa proprietății	▪ Județul: IAȘI, Mun: IAȘI, ▪ Extravilan zonă Aeroport Iași
	Condiții limitative deosebite	Teren Extravilan parcelă arabil 1(4430/1). Neconcordanțe între documente de proprietate și de cadastru: teren împrejmuit parțial pe 4 laturi cu L=162,92 m, cu sârmă ghimpată pe stâlpi din beton armat prefabricați și parțial pe 2 laturi cu L=67,50 m, cu plasă galvanizată pe stâlpi din oțel; L împrejmuită totală=230,42m, din L totală perimetru proprietate=373,46m pe cele 4 laturi; Fântână apă potabilă cu adâncimea de 30 m, din tuburi de beton prefabricat cu d=60 cm, respectiv puț forat cu adâncimea de 28,5 m, tub de PVC cu d=20cm; Platformă(pardoseală) betonată în S=3,25x2,50=8,13 mp, pentru cameră tanc, răcire și pompă vacuum, rămasă neexecutată; Platformă(pardoseală) betonată în S=3,25x6,85=22,26 mp pentru sală muls 1x4 locuri, rămasă

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 1

ORIGINE DE Ș. SĂNDULAC GABRIE C.I.F. 22438 IAȘI-ROMÂ

		neexecutată, în total S=30,39 mp; Padoc în suprafață de 100 mp împrejmuit pe 3 laturi, în lungime de L=37,5 m, lângă construcție C1 și trotuar de acces la construcții L=16 m și lățime de 0,75m, în S=16mx0,75m=12 mp.

4.	**DECLARAREA VALORII**	
	VALOAREA TERENULUI , ***conform prevederilor art.11 aliniatele 8 și 9 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică***	**74.566 LEI, echivalent 17 500 EURO**
	VALOAREA CONSTRUCȚIILOR ***conform prevederilor art.11 aliniatele 8 și 9 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică***	**149.578 LEI, echivalent 35.105 EURO,**
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.		
VALOAREA TOTALĂ		**224.144 LEI, echivalent 52.605 EURO**

5.	**BAZA DE EVALUARE**	**Valoarea de piață**
	SCOPUL EVALUĂRII	**Expropriere teren și construcții pentru cauză de utilitate publică.**
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	**Inspecția a fost efectuată de către SĂNDULACHE GABRIEL la data de 05.08.2010**
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	**03.02.2011**
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	**1 EURO = 4,2609 LEI**

6.	**DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE**	**Toate construcțiile Sc = 382,10 mp sunt construite fără autorizație de construire pe teren proprietate St = 5000 mp, extravilan mun. Iași, categoria de folosință:arabil, PARCELA 1A(4430/1).** **Proprietar și dobândire: NICORICI ILIE** **Temei legal: Titlu de proprietate nr. 181957/24.11.1992, eliberat de Com. Jud. pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, jud. Iași.** **- Alte situații: nu se cunosc** **Temei contractual: Titlu de proprietate nr.**

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

		181957/24.11.1992 eliberat de Com. Jud. pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, jud. Iaşi. În ANEXA nr. 1 este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate / a provenienței proprietății teren. În ANEXA nr. 2 este prezentată copia încheierii de întabulare în Cartea Funciară. ▪ Sarcini, conform CF partea a IIIa:nu se cunosc. - Dreptul de proprietate: Deplin - A fost prezentată copia xerox a Extrasului de Carte Funciară neactualizată şi a încheierii de întabulare în Cartea Funciară.
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Încheiere de întabulare nr. 31334/07.04.2008 a imobilului teren PARCELA 1A EXTRAVILAN – 5000 mp, situat în mun. Iaşi, judeţul Iaşi, înscris cu nr. cad. 18882 în C.F. nr. 71821 a mun. Iaşi, proprietatea NICORICI ILIE, PI.1, PII.1 drept de proprietate cu titlu de drept de constituire.
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară	▪ Pe teren se afla 3 construcții(C1-construcție anexă, adăpost de vară pentru taurine, S= 70,74 mp; C2-construcție anexă, grajd pentru taurine adulte, S=85,11 mp; C3-construcție anexă, grajd pentru taurine tinere, S=83,86 mp), Stc=239,71 mp(conform cadastrului); teren împrejmuit parțial pe 4 laturi cu L=162,92 m, cu sârmă ghimpată pe stâlpi din beton armat şi parțial pe 2 laturi cu L=67,50 m, cu plasă galvanizată pe stâlpi din oțel; L împrejmuită totală=230,42m, din L totală perimetru proprietate=373,46m pe cele 4 laturi; Fântână apă potabilă cu adâncimea de 30 m, din tuburi de beton prefabricat cu d=60 cm, respectiv puț forat cu adâncimea de 28,5 m, tub de PVC cu d=20cm; Platformă(pardoseală) betonată în S=3,25x2,50=8,13 mp, pentru cameră tanc, răcire şi pompă vacuum, rămasă neexecutată; Platformă(pardoseală) betonată în S=3,25x6,85=22,26 mp pentru sală muls 1x4 locuri, rămasă neexecutată, în total S=30,39 mp; Padoc în suprafață de 100 mp împrejmuit pe 3 laturi, în lungime de L=37,5 m, lângă construcție C1 şi trotuar de acces la construcții L=16 m şi lățime de 0,75m, în S=16mx0,75m=12 mp;nu au fost trecute în cartea funciară din lipsa autorizației de construire.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	▪ Documentație cadastrală cu nr. cad. 18882 vizată la OCPI Iaşi sub nr. 31334/24.04.2008; ▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: suprafață parcelă 1A extravilan Steren=5000 mp; construcții anexă: C1=70,74 mp; C2=85,11 mp; C3=83,86mp, Sc=239,71 mp(conform cadastrului), toate fără autorizație de construire. În ANEXA nr. 3 este prezentată copia planului de amplasament În ANEXA nr. 4 este prezentată copia tabelului mişcării

JUDEȚUL IAŞI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2014 Luna 02 Ziua 11

		parcelare
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	**Pe teren se află 3 construcții(C1,C2,C3) având Stc=239,71 mp(conform cadastrului)construite fără autorizație de construire, parte a unui proiect PRE – SAPARD, fermă creștere vaci de lapte; restul este teren arabil.**
9.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE Se completeaza diferentiat, functie de zona: urban sau rural	**urbană, Mun. Iasi, capătul str. Aeroportului**
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ **Auto: Drum de exploatare balastat DE 4429** ▪ **Feroviar: nu** ▪ **Naval: nu este cazul** ▪ **Calitatea rețelelor de transport: asfaltat cu o bandă pe sens**
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	**Tipul zonei** ▪ **Urbana** ▪ **În zonă se află – Unitatea militară de radiolocație și Aeroportul Iași** ▪ **Rețea de transport în comun** ▪ **suficiente Maxi – Taxi și tramvaie** ▪ **Unități comerciale în apropiere; la distanța de cca 1000m.** ▪ **Unități de învățământ – scoala generala, liceu, învățământ superior în Iași** ▪ **Unități medicale (cabinete medicale in Iași)** ▪ **Instituții guvernamentale: nu sunt** ▪ **Muzee: nu sunt** ▪ **Parcuri: nu** ▪ **Lacuri: Chirița** ▪ **Cursuri de apă: nu sunt** ▪ **Altele: În apropiere de Aeroportul Iași**
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ **Rețea urbană de energie electrică: *existentă în zonă*** ▪ **Rețea urbană de apă: *existentă în zonă*** ▪ **Rețea urbană de gaze: *existentă în zonă*** ▪ **Rețea urbană de canalizare: *existentă în zonă*** ▪ **Rețea urbană de telefonie: *existentă în zonă*** ▪ **Altele**
	GRADUL DE POLUARE <u>ORIENTATIV</u>	▪ **Poluare redusă**
	AMBIENT	▪ **Liniștit** ▪ **Trafic auto mediu**
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		**Zona de referința (teren extravilan), amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă.**

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22[illegible] IAŞI-ROMANIA

10.	**DESCRIEREA TERENULUI**	
	Tipul (amplasare in cadrul localitatii)	▪ **Extravilan mun. Iaşi, la limita Intravilan/ Extravilan mun. Iaşi.**
	Regim economic	**Categoria de folosinţă:** **teren arabil, extravilan mun. Iaşi.**
	Suprafata teren	▪ **S = 5000 mp**
	Deschiderea la strada	▪
	Tip drum de acces	▪ **Asfaltat – str. Aeroportului şi drum balastat DE 4429, respectiv drum pământ DE 4432.**
	Regim juridic drum	▪ **Drum de exploatare - DE 4429 şi DE 4432**
11.	**DESCRIEREA CONSTRUCŢIILOR**	

3 construcţii:

C1-construcţie anexă, adăpost de vară pentru taurine, S= 70,74 mp;

- **Construcţii tip şopron cu schelet şi ferme din ţevi metalice şi din oţel rotund;**
- **Învelitoare din azbociment ondulat;**
- **Pardoseli din beton;**
- **Înălţime H= 2,60 m**
- **Instalaţii electrice de iluminat ;**
- **Instalaţii sanitare.**

C2-construcţie anexă, grajd pentru taurine adulte, S=85,11 mp;

Grajd pentru vaci, zidărie din bolţari 50 cm grosime, varianta şarpantă din lemn rotund cu învelitoare din azbociment, instalaţii electrice, sanitare, H=2,50 m

C3-construcţie anexă, grajd pentru taurine tinere, S=83,86 mp

Grajd pentru tineret taurin în stabulaţie liberă, H= 2,70m.
Construcţie din cărămidă pe 3 laturi, învelitoare din azbociment pe şarpantă din lemn rotund, fără instalaţii;

Padoc S = 8mx12,5m =100,00 mp şi împrejmuire(inclusiv porţi de acces) cu stâlpi de oţel şi bare din ţeavă neagră de construcţii pe 3 laturi cu h = 1,50 m şi L = 12,5mx3laturi = 37,5 m;

O împrejmuire parţială pe 4 laturi ale terenului din sârmă ghimpată pe stâlpi din beton armat prefabricaţi, L=162,92 m; o împrejmuire parţială pe 2 laturi din plasă galvanizată cu stâlpi din oţel pe, L=67,50 m;

Fântână apă potabilă cu adâncimea de 30 m, din tuburi din beton prefabricate cu d=60 cm;

Puţ forat cu adâncimea de 28,5 m, tub de PVC cu d=20cm;

Platformă(pardoseală) betonată în S=3,25mx2,50m=8,13 mp, pentru cameră tanc, răcire şi pompă vacuum, rămasă neexecutată, platformă (pardoseală) betonată cu S=3,25mx6,85m=22,26 mp pentru sală muls 1x4 locuri, rămasă neexecutată, în total S=30,39 mp;

Trotuar de acces la construcţii L=16 m şi lăţime de 0,75m, S=16mx0,75m=12 mp;

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

12.	**CARACTERISTICILE TERENULUI**	
	Dimensiuni	▪ **Cca 58 X 84 = 5000 mp**
	Forma	▪ **Regulată**
	Caracteristici certificat urbanism	**Regim juridic: Teren extravilan, arabil mun. Iaşi proprietatea Nicorici Ilie conform TP nr. 181957/24.11.1992;** **Regim economic: teren arabil;** **Regim tehnic:** **CONSTRUCŢIE MICROFERMĂ PENTRU CREŞTEREA BOVINELOR CONFORM CERT. URBANISM NR. 496/23.11.1999 C.J. IAŞI în baza unui P.U.D. avizat de Com. Urbanism a CL al mun. Iaşi.**
	Utilităţi existente pe proprietate	▪ **Energie electrică, apă potabilă din fântână cu pompă submersibilă.**
	Utilităţi existente la limita proprietăţii	▪ **Reţea urbană de energie electrică: in*existentă*** ▪ **Reţea urbană de apă: in*existentă*** ▪ **Reţea urbană de termoficare: in*existentă*** ▪ **Reţea urbană de gaze: in*existentă*** ▪ **Reţea urbană de canalizare: in*existentă*** ▪ **Reţea urbană de telefonie: in*existentă***
	Vecinătăţi	▪ **N – S.C.P.B. Dancu** ▪ **E – U.M. 1175** ▪ **S – Drum 4432, U.M. 1175** ▪ **V – Pintea Marian Liviu**
	Înclinare	▪ **Plan, uşor înclinat către N**
	Stare teren	▪ **teren arabil**
	Alte situaţii	▪ **nu sunt**
	Restricţii de construire	▪ **doar construcţii anexe agricole**

13	**ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE**	
	DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI	▪ **Piaţa terenurilor situate în Mun. Iaşi, terenuri extravilane şi intravilane similare**
	NATURA ZONEI	▪ ***Zonă imobiliară*** **terenuri extravilane cu destinaţie „arabilă"**
		▪ **Din punct de vedere edilitar: în stagnare** ▪ **Din punct de vedere economic: oraş cu economie în stagnare, în prezent şomaj mediu**
	OFERTA DE PROPRIETĂŢI IMOBILIARE SIMILARE	▪ **Utilizatori potenţiali (cumpărători/chiriaşi): persoane cu venituri medii-şi mari suficiente pentru a contracta un credit ipotecar, angajaţi în domeniul public sau privat, cu putere de cumpărare medie sau mare.** ▪ **Evoluţie: stagnare** ▪ **Volum: mediu**
	CEREREA DE PROPRIETĂŢI	▪ **Începând din 1 ianuarie 2010 până la data evaluării, au fost emise cca. 5 oferte de vânzare pentru terenuri similare. Evoluţie: stagnare.**

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

SIMILARE	▪ **Volum: mic**
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ **Creșterea ofertei depășește creșterea cererii, astfel apărând un dezechilibru în favoarea ofertei.**
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ **Minim: 11 EURO/mp** ▪ **Maxim: 50 EURO/mp**
Opțional: PREȚURI ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	În conformitate cu prevederile art.11 aliniatele 8 și 9 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică se utilizează prețul pe m.p. din expertiza notarială publicată pe site-ul pentru județul Iași anexa nr. 8. ▪
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ **Minim:** ▪ **Maxim:**
Opțional: CHIRII ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ **Minim:** ▪ **Maxim:**
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ **Dezechilibru în favoarea OFERTEI.** **REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea scăderii prețurilor** **Anexa nr. 6 cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății**

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare *este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală c teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată ad fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a propr ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să

- fizic posibilă
- permisă legal
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor *patru crit* după eliminarea diferitelor *utilizări alternative*. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toat patru criterii, este cea mai bună utilizare.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

	Având în vedere: • tipul proprietății evaluate • amplasarea proprietății evaluate • neidentificarea unei utilizări alternative care să respecte criteriile CMBU considerăm că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea actuală. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: • *este fizic posibilă* • *este permisă legal* • *este fezabilă financiar* • *este maxim productivă (conduce la o valoare maximă)*
▪	
CONCLUZIE PRIVIND CEA MAI BUNA UTILIZARE	▪ **Teren liber X** ▪ **Teren construit** ▪ **Proprietate rezidentiala** ▪ **Proprietate comerciala** ▪ **Proprietate industriala.**

14. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAŢIONALE DE EVALUARE – EDIŢIA A OPTA, 2007	▪ **IVS 1 – Valoarea de piață – bază de evaluare** ▪ **GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare** ▪ **IVS 3 – Raportarea evaluării** ▪
CADRU LEGAL	**Legislația în vigoare- legea nr. 255/2010.**
ALTE REGLEMENTĂRI	

14.1 Abordarea (evaluarea) prin comparații directe la teren și abordarea prin costul de înlocuire net pentru construcții.

În ANEXA nr. 7 este prezentată determinarea valorii conform legii nr. 255/2010 la teren.
În ANEXA nr. 8 este prezentată determinarea valorii de piață conform legii nr. 255/2010 la construcții.

VALOAREA TERENULUI DETERMINATĂ ***conform prevederilor art.11 aliniatele 8 și 9 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.***	**74.566 LEI, echivalent 17 500 EUR**
VALOAREA CONSTRUCȚIILOR ***conform prevederilor art.11 aliniatele 8 și 9 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică***	**149.578 LEI, echivalent 35.105 EUR**
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	
VALOAREA TOTALĂ	**224.144 LEI, echivalent 52.605 EURO**

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 09 Ziua 11

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA •11417• SANDULACHE GABRIEL VALABIL 2010 EXPERT EVALUATOR EM ANEVAR

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAȘI-ROMÂNIA

DIRIGINTE DE ŞANTIER
SANDULACHI GABRIEL
CIF 22438444
IAŞI-ROMÂNIA

15. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

15.1 DEFINIŢII

- VALOREA DE PIAŢĂ

Valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

15.2 IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

15.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date şi informaţii în EURO şi LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

15.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacţionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
  - pentru COMPARABILA 1: www.imobiliareiasi.ro;
  - pentru COMPARABILA 2: www.imobiliareiasi. ro;
  - pentru COMPARABILA 3 : www.terenuri-iasi.ro;
  - pentru COMPARABILA 4 : www.trustul terra.ro;

16. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul publicării, parţială sau integrală, precum şi utilizării raportului de către alte persoane decât cele de la pct. 2.

17. RASPUNDEREA FAŢĂ DE TERŢI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi la pct. 2. Raportul este confidenţial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nicio circumstanţă.

18. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

19. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 05.08.2010.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 1

ANEXA 5

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 224364A IAŞI-ROMÂNIA

PRIMARIA MUNICIPIULUI IASI
SERVICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI
SI CADASTRU

Nr. 46927 din _____ 2002

Către,

Dl. PÎNTEA MARIAN - LIVIU
Str. Aurel Vlaicu nr.64, bl. 1, sc.A, et. 2, ap.11 - Iaşi

Referitor la cererea dvs. nr. 46927/08.08.2002 vă comunicăm următoarele:

Terenul în suprafaţă de 5000 mp, înscris în titlul de proprietate nr. 181958/ 1992, identificat din punct de vedere cadastral prin tarla 115, parcela 4434/5, se află în extravilanul municipiului Iaşi, conform Planului Urbanistic General aprobat şi avizat de Ministerul Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului şi Hotărârii Consiliului Local Iaşi nr. 163/ 09.08.1999.

ŞEF SERVICIU,
ing. Dorin Şavlovschi

II/MM/3*

INSPECTOR SPECIALITATE,
ing. Ioana Iordache

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

20. RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAŢIILOR APLICABILE ŞI A FACTORILOR RELEVANŢI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIAŢĂ RECOMANDATĂ	**224.144 LEI, echivalent 52.605 EURO**
VALOAREA TERENULUI	**74.566 LEI, echivalent 17 500 EUR**
VALOAREA CONSTRUCŢIILOR	**149.578 LEI, echivalent 35.105 EUR**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

EVALUATOR

SĂNDULACHE GABRIEL

INSPECTOR

SĂNDULACHE GABRIEL

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 2243044 IAŞI-ROMÂNIA

ANEXE:

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate – Extras de C.F.
ANEXA nr. 2 :	Încheiere de întabulare
ANEXA nr. 3 :	Plan de amplasament
ANEXA nr. 4 :	Tabelul mişcării parcelare
ANEXA Nr. 5:	Extras din planul cadastral al mun. Iaşi(de încadrare)
ANEXA Nr. 6:	Extrase privind preţurile / chiriile pe segmentul de piaţă al proprietăţii- teren
ANEXA Nr. 7:	Determinarea valorii terenului conform legii nr. 255/2010.
ANEXA Nr. 8:	Determinarea valorii construcţiilor conform legii nr. 255/2010.
ANEXA Nr. 9:	Fotografii
ANEXA Nr. 10:	Proces verbal de inspecţie a proprietăţii din 05.08.2010

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 1

OCPI
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

IAŞI

Nr. cerere 31334
Ziua 13
Luna 05
Anul 2008

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ..IAŞI..

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară 71821 Municipiu /Comuna/Oras IASI

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafaţa în mp.	Observaţii
1	18882	PARCELA 1A - EXTRAVILAN - situat in municipiul Iasi, judetul Iasi,	5000 mp	

Partea a II-a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observaţii
1	NICORICI ILIE -CONSTITUIRE act nr. 181957/1992 - incheiere 31334/2008	

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observaţii
	NU ARE SARCINI	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la **INFORMARE şi nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.**
S-a achitat tariful de ...lei prin chitanţa nr. /2008....., pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. PI.
Asistent registrator

FILIP ALINA-MIHAELA
ASISTENT REGISTRATOR

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ IAŞI

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la răspunsul
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

1

ANEXA 1

1991 ROMÂNIA 1991

COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 2243844 IAȘI-ROMÂNIA

JUDEȚUL IASI

NR. 181957 CODUL 24095060

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii Comisiei comunale, orășenești, municipale și a prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar,

DECLARĂ

Cetățeanul (a) NICORICI ART. ILIE

(moștenitorii defunctului) (ei) .....

din satul ..... *~~comuna, orașul~~, municipiul* IASI

județul IASI *primește în proprietate o suprafață totală de* 0 ha 5000 *mp., din care:*

— prin reconstituirea dreptului de proprietate ..... *ha.* ..... *mp.*

— prin constituirea dreptului de proprietate 0 ha 5000 *mp.,*

situată pe teritoriul satului ..... *~~comunei, orașului~~, municipiului* IASI *structurată și amplasată conform celor de pe verso.*

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus, toate drepturile și obligațiile ce decurg din lege.

PREFECT	SECRETAR	DIRECȚIA GENERALĂ PENTRU AGRICULTURĂ ȘI ALIMENTAȚIE	OFICIUL DE CADASTRU ȘI ORGANIZAREA TERITORIULUI
DAN GÂLEA	N. PEPELEA	DIRECTOR GENERAL C.DASCĂLU	DIRECTOR C.CIUDIN

DATA 24.11.1992

1991 ROMÂNIA JUDEȚUL IAȘI 199

EDITAT ȘI TIPĂRIT DE INSTITUTUL DE GEODEZIE FOTOGRAMMETRIE CARTOGRAFIE ȘI ORGANIZAREA TERITORIULUI

Anexă la Hotărâre
Nr. 37
Anul 2000 Luna 02 Ziua 11

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN *MUN. IAȘI, zona Aeroport*

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂTĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA (SOLA)	PARCELA	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL	115	4430/1	0	5000	S.C.P.C.B	Safronie	Drum 4432	Drum 4429	
						DANCU	Mariana			
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÂNEȚE									
6	PĂDURI									
7	ALTE TERENURI NEAGRICOLE									cf. schiței
	TOTAL			0	5000					679

B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂTĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA (SOLA)	PARCELA	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL									
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÂNEȚE									
6	CURȚI. CONSTRUCȚII									
7	ALTE TERENURI									
	TOTAL									

TOTAL GENERAL (A+B) 0 Ha 5000 mp

din care:

ARABIL 0 Ha 5000 mp

VII Ha mp

LIVEZI Ha mp

PĂȘUNI Ha mp

FÂNEȚE Ha mp

PĂDURI Ha mp

CURȚI. CONSTRUCȚII Ha mp

ALTE TERENURI Ha mp

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărâre
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 1

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 2243844 IAŞI-ROMÂNIA

ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEŢEAN
IAŞI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 496 din 23-11 199__

Ca urmare a cererii adresate de NICORICI ILIE

Construire microfermă pentru creştere bovinelor

cu domiciliul în judeţul Iasi municipiul/oraşul Iaşi
sediul comuna
sectorul cod poştal 6600 strada Ungheni
satul
nr. 9 bloc ____ sc. ____ etaj ____ ap. ____ înregistrată la nr. 6097 din 09.11. 199 9

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, se

CERTIFICĂ:

Pentru terenul şi construcţiile situate în judeţul Iasi
municipiul/oraşul Iaşi sat extravilan zona Aeroport
comuna
cod poştal 6600 strada ____ nr. ____

Nr. fişă cadastrală T115 numărul topografic al parcelei P 4434/6
Nr. Carte Funciară
sau identificat prin Plan de situatie

Plan de incadrare in zona

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul este situat in extravilanul localitatii si este proprietatea solicitantului conform titlului de proprietate nr.181957/24.11.1992.

Avizat in sedinta Comisiei de Urbanism din 15.11.1999.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2001 Luna 02 Ziua 1

3

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuală a terenului - arabil.

3. REGIMUL TEHNIC St [illegible]00 m.p. Construcția microfermei se va face în baza unui P.U.D. avizat de Comisia de Urbanism a Consiliului Local Municipal Iași. Prin P.U.D. se va stabili regimul de înălțime, volumetria, aliniamente, etc. Documentatia pentru autorizare se va intocmi in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicata, Ord. MLPAT 91/1991, Legii 10/1995 si Codului Civil.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, conform cererii, pentru: Construire microfermă pentru creșterea bovinelor

nu ține loc de autorizație de construire și are valabilitate 12 *luni de la data emiterii.*

PREȘEDINTE,
dr. V[illegible] Tanasoiu

SECRETAR,
Ion Serbina

L.S.

INSPECTOR,
c.arh. [illegible]escu

SERVICIU JURIDIC,
M. Poraico

ARHITECT ȘEF,
Mircea Grigorovschi
22.11.99

NOTĂ:

Documentația tehnică, pe baza căreia se va solicita eliberarea autorizației de construire, va fi însoțită de următoarele avize și studii:
- P.U.D. avizat de Consiliul Municipal Iași;
- PAC - 2 ex. vizate de verificator atestat;
- avize: Insp. de Protectie Civila, Inspectoratul sanitar-veterinar, Agenția de Protecție a Mediului;
- Ridicare topo. O.C.A.O.T.A.

Achitat taxa de 35.000 lei conform chitanței nr. 1896 din 29-X 1999
Transmis solicitantului la data de _____ 199__ direct prin poștă

PRELUNGIT VALABILITATEA CU _____ LUNI

18.11.1999
red.I.F/dc.S.D.

PREȘEDINTE.

SECRETAR.

L.S.

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității _____ 199__

Achitat taxa de _____ lei conform chitanței nr. _____ din _____ 199__

Tansmis solicitantului la data de _____ 199__ direct prin poștă

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA I

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CIF 22438444 IAȘI-ROMÂNIA

FISĂ DE VERIFICARE

PARTEA I

INFORMATII GENERALE

Serviciul de verificare DGAA– nume judet IASI		Serviciul de asistenta (OJCA, Centrele agricole,Centre de Consultanta Agricola, ONG, etc)	
Numele agentului	UNGUREANU LUCIAN	Numele agentului	

Masura : Nr. 1.
Titlul : INVESTITII IN EXPLOATAREA AGRICOLĂ

Submasura : Nr 1.2.
Titlul : PRIMA ACHIZIȚIE DE ANIMALE CU VALOARE GENETICĂ RIDICATĂ

Numarul dosarului : 1 (Nr. masurii) 2 (Nr. submasurii) 24 (Cod Judet) 0004 (Nr de ordine) 02

1.INFORMATII PRIVIND SOLICITANTUL Pers. Fizica ☒ Organizatie ☐

Denumirea sau Numele : NICORICI ILIE
Statutul juridic :
Adresa : STR. UNGHENI 149.
Cod postal : 6600
Localitate : IASI

Cont bancar nr.

2. DENUMIREA PROIECTULUI

DEZVOLTAREA CRESTERII TAURINELOR IN FERMA ECOLOGICĂ PRIVAT- FAMILIALA - DURABILITATE SI EFICIENȚĂ

3. PREZENTAREA PE SCURT A PROIECTULUI :

ACHIZIȚIONAREA UNUI NUMĂR DE 12 JUNICI DIN RASA BNR CU POTENȚIAL DE PRODUCȚIE DE 6000 l/CAP, EXPLOATAȚIA IN STABULAȚIE LIBERĂ CU NULS MECANIC, INSĂMÂNȚARE ARTIFICIALĂ.

Localizarea proiectului	JUDET	COMUNA	SAT
Denumirea	IASI	HOLBOCA.	JANCU
Cod SIRUTA			

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Obiectivele proiectului :

- CREAREA DE LOCURI DE MUNCA SIGURE SI DURABILE
- CRESTEREA RANDAMENTULUI DE VALORIFICARE A PRODUCTIEI VEGETALE
- INMULTIREA EFECTIVELOR AMELIORATE
- OBTINEREA UNOR PRODUCTII MARI SI DE CALITATE SUPERIOARA
- ASIGURAREA UNEI IMPORTANTE SURSE DE VENITURI

Caracteristicile tehnice :

Resurse umane :

Calendar de realizare :

Data inceperii proiectului (prevazuta) : 20 03 2006

Data finalizarii proiectului (prevazuta) : 10 05 2006

Impactul estimat asupra mediului : ☐ DA ☒ NU

Daca DA, specificati care:

Indicatori (dupa cum au fost prezentati in fisele de submasuri) :

-de realizare

-de rezultat

-de impact

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 30
din 2006 luna 02 ziua 0

ANEXA 1

4. VALOAREA PROIECTULUI (vezi tabelul cu cheltuielile eligibile si neeligibile in anexa 1)

Total proiect : 12.734

-din care: -Total eligibil: 12.734

- Total neeligibil: —

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 2243844 IAŞI-ROMÂNIA

5.PLANUL DE FINANTARE

Nr. crt.	Data tranferului	Bugetul national (EURO)	Alte surse** (EURO)	PHARE (EURO)	Din contributie privata (EURO)	
					Autofinantare	Imprumuturi
1.	20.03.2000			3341	3341.	
2.	16.05.2000			3341.	3341.	

** Mentionati care: .....

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 57
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Anexa 1

Categorii de cheltuieli eligibile	Valoare (in lei)	Valoare (in EURO)*
ACHIZITIONAREA A 12 BOVINE	205.326.000	12.078
TRANSPORT ANIMALE ȘI CARANTINA	11.152.000	656
Total	216.478.000	12.734.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexa la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 2

ANCPI

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CIF 2243844 IAȘI-ROMÂNIA

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IASI

Dosar nr. 31334/ 07.04.2008

INCHEIERE nr. 31334

Registrator: Simona Alina RADU

Asistent Registrator: Alina Mihaela FILIP

=====Asupra cererii introduse de NICORICI ILIE, privind intabularea dreptului de proprietate in Cartea Funciara, in baza titlu de proprietate nr. 181957 din 24.11.1992; DOCUMENTATIE CADASTRALA VIZATA SUB NR. 31334/24.04.2008 LA OCPI IASI.

=====Vazand referatul asistentului-registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de lei, cu chitanta numarul SCUTIT TAXA din data de , pentru serviciul de Publicitate Imobiliara cu codul PI: 7.1.1.

Dispune:

=====Admite cererea cu privire la imobilul:
PARCELA 1A - EXTRAVILAN - 5000 mp,
situat in municipiul Iasi, judetul Iasi, inscris in Cartea Funciara numarul 71821 a municipiului Iasi cu numarul cadastral 18882 proprietatea: NICORICI ILIE, de sub PI.1, PII.1 si sa se inscrie: dreptul de proprietate cu titlu de drept de constituire .

=====Prezenta se va comunica: NICORICI ILIE

=====Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Data la data de: 12/05/2008

Registrator,
Simona Alina RADU

RADU SIMONA ALINA
REGISTRATOR

Asistent-Registrator,
Alina Mihaela FILIP

FILIP ALINA-MIHAELA
ASISTENT REGISTRATOR

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ IAȘI

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexa la hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

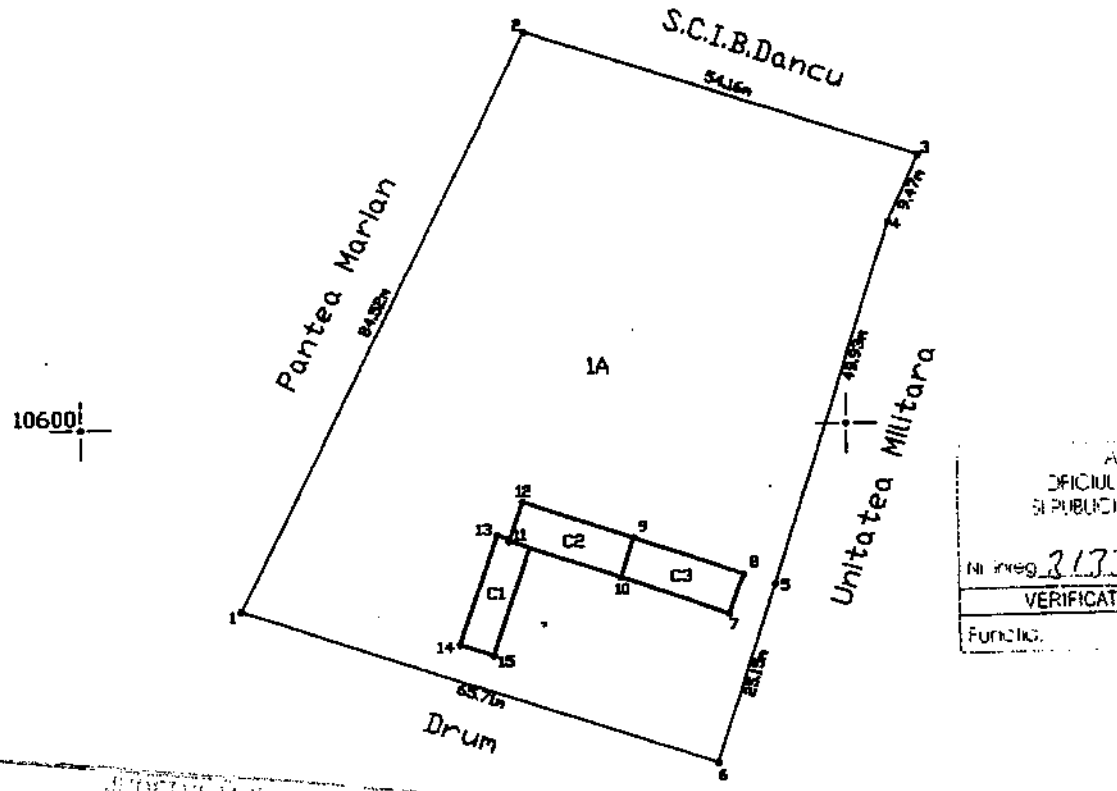
ANEXA 2

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată (mp)	Adresa imobului
18882	5000	Extravilan, mun. Iasi, jud. Iasi

Cartea Funciară nr.		UAT	mun. Iasi

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CIF 22438444 IAŞI-ROMÂNIA



A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ IAŞI
Nr. înreg. 31334 data 26.06.07
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT
Funcţia:

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11 ,202

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Menţiuni
1	A	5000	279915	Teren imprejmuit
TOTAL		5000	279915	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCŢII

Cod constr.	Suprafaţa construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Menţiuni
C1	70.74	35642	Fara Autorizatie
C2	85.11	42882	Fara Autorizatie
C3	83.86	42253	Fara Autorizatie
TOTAL	239.71	120777	

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecţie: Local Iasi

Nr.pct.	X	Y	Nr.pct.	X	Y	Nr.pct.	X	Y
1.	13221.040	10575.570	3	13309.274	10635.121	5	13290.737	10578.753
2	13257.718	10651.720	4	13305.429	10626.468	6	13283.356	10554.716
Suprafaţa totală măsurată = 5000.00 mp								
Suprafaţa din act = 5000.00 mp								

Executant autorizat
PF Zlavog Ioan
Data 06.04.2007

ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLĂVOG
Gradul II
69

Se confirmă suprafaţa din măsurători şi introducerea imobilului în baza de date

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară IAŞI
DASCĂLU DANIEL
CONSILIER

TABEL DE MIŞCARE PARCELARĂ

Adresa imobilului extravilan, mun. Iasi, jud. Iasi

Nr. cadastral

A. Teren

Situaţia din acte						Situaţia actuală		
Proprietar	Cotă parte	Act de proprietate	Identificator nr. parcelă/ nr. topografic	Suprafaţă din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod parcelă	Descrierea imobilului	Suprafaţă măsurată (mp)
Nicorici Art. Ilie	1/1	Titlu de proprietate nr.181960/24.11.1992	1(4430/1)	5000	Teren imprejmuit	1A	Teren imprejmuit	5000
TOTAL	1/1			5000		TOTAL		5000

B. Construcţie

Situaţia din acte					Situaţia actuală		
Prorpietar	Cotă parte	Act de proprietate	Suprafaţă din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod construcţie	Descrierea imobilului	Suprafaţă măsurată (mp)
Nicorici Art. Ilie	-	-	-	-	C1	Constructie anexa	70.74
					C2	Constructie anexa	85.11
					C3	Constructie anexa	83.86
TOTAL					TOTAL		239.71

Executant autorizat
Ing Zlavog Ioan

ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLĂVOG
Gradul II
69

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Recepţionat
O.C.P.I. Iaşi

ANEXA 4

DIRIGINTE DE SANTIER
SĂNDULACHE GABRIEL
C.I.F. 22630444
IAŞI-ROMÂNIA

ANEXA 4

DESCRIEREA LUCRĂRILOR TOPOGRAFICE ŞI GEODEZICE

1. Metode şi aparatura folosite la măsurători

Lucrarea a fost executată cu LEICA TC1010 seria 366532. În vederea realizării planului de amplasament şi a calculelor analitice necesare determinării suprafeţelor, s-a executat o retrointersecţie în punctul de staţie 201, apoi prin drumuire planimetrica s-a determinat punctul 202, din cel deal 2-lea punct determinandu-se prin metoda punctului radiat coordonatele tuturor punctelor de pe conturul corpului de proprietate.

2. Sistemul de coordonate

Local Iasi

3. Punctele geodezice de sprijin folosite

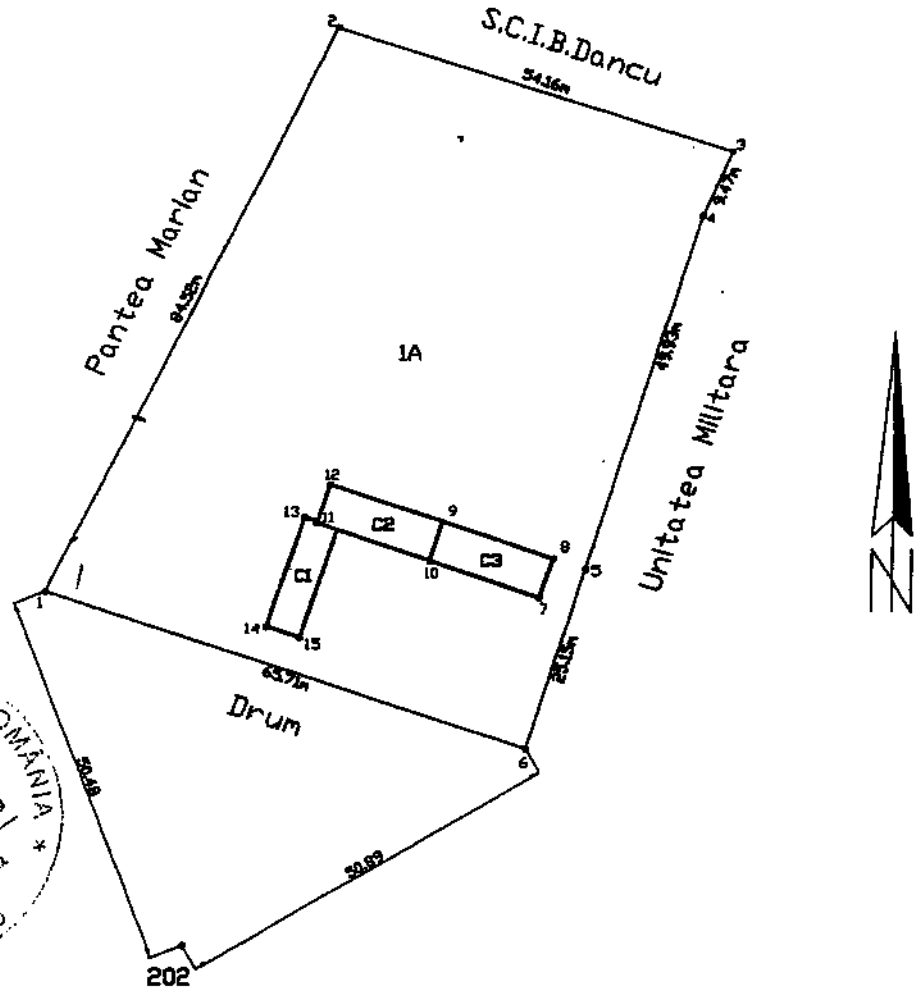
Castel apa Moara de Vant, P.G. Aviatiei, Bl.A3 Tatarasi

4. Starea punctelor geodezice vechi

Punctele geodezice vechi se găsesc în stare foarte bună.

5. Descrierea punctelor topografice noi

Nr. pct.	Felul marcării	Coordonate	
		X	Y
202	ţăruş lemn	13239.650	10528.646



Executant autorizat
PF Zlăvog Ioan
Data 06.04.2008

Recepţionat
O.C.P.I. Iaşi

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 09 Ziua 11

ANEXA 4

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

P.F. Zlăvog Ioan
LEICA TC1010 seria 366532

Fişă de măsurători prin metode clasice

Pct. staţie	Pct. vizat	Distanţe	Direcţii orizontale	Unghiuri zenitale	Cod
202	1	50.479	375.9633		
	2	124.394	9.2800		
	3	127.218	36.8675		
	4	117.881	37.6871		
	5	71.558	50.6167		
	6	50.891	65.7609		

Inventar de coordonate

Judeţul Iaşi
Denumirea unităţii administrativ teritoriale extravilan, mun. Iasi, Jud. Iaşi
Cos SIRUTA 95079

1	13221.040	10575.570	202
2	13257.718	10651.720	202
3	13309.274	10635.121	202
4	13305.429	10626.468	202
5	13290.737	10578.753	202
6	13283.356	10554.716	202

ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA Geodez cu drept de semnătură Ioan ZLĂVOG Gradul II 69

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 4

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22439444 IAȘI-ROMÂNIA

Calculul analitic al suprafeței

Nr.pct.	X	Y
1	13221.040	10575.570
2	13257.718	10651.720
3	13309.274	10635.121
4	13305.429	10626.468
5	13290.737	10578.753
6	13283.356	10554.716
S = 5000 mp		

Executant autorizat
PF Zlavog Ioan
Data 06.04.2008

Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date

UNIUNEA GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLAVOG
Gradul II
69

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexa la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2014 Luna 02 Ziua 11

NICOLICI ILIE
0748/021455
SC. ALBALACT SA

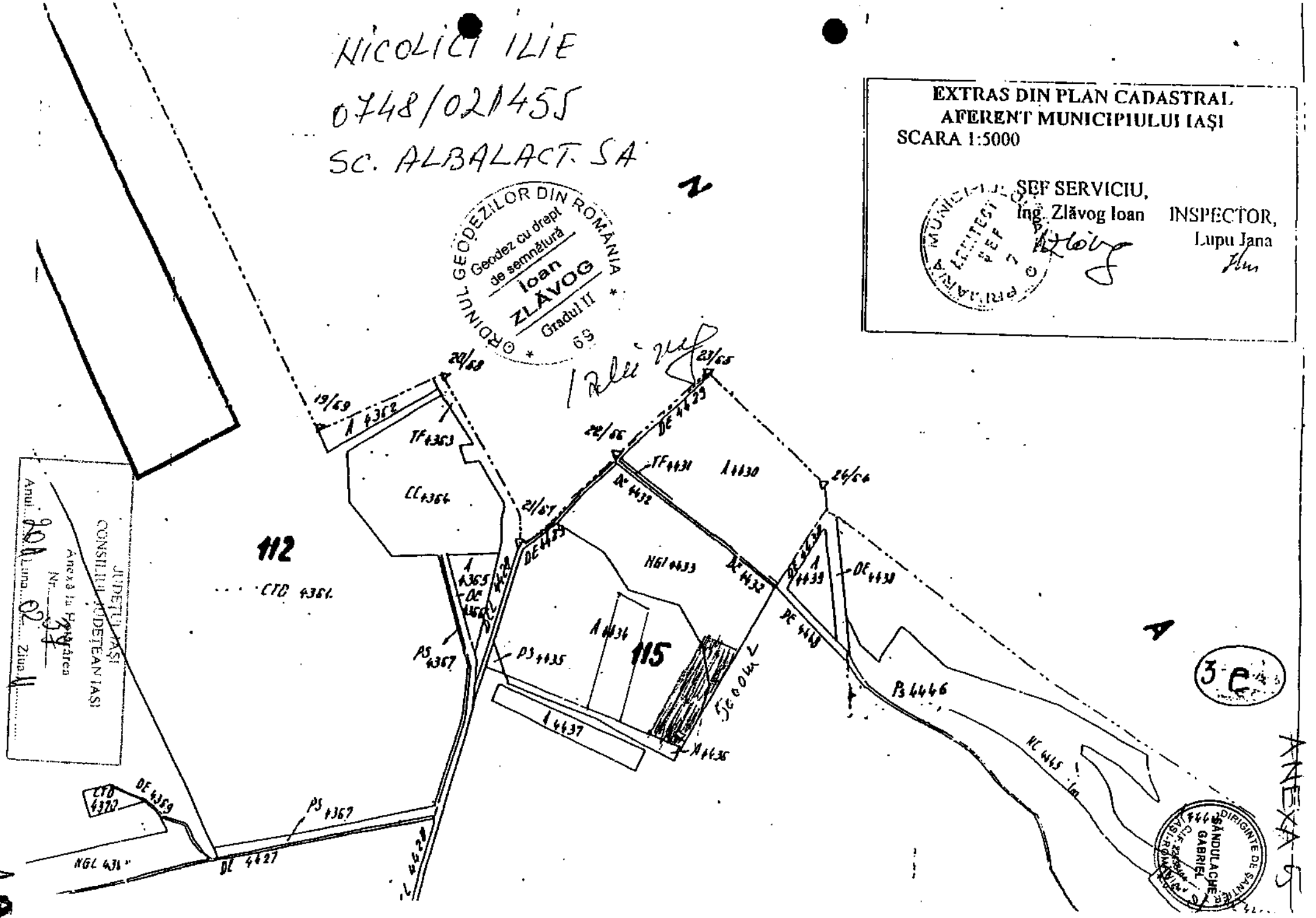
EXTRAS DIN PLAN CADASTRAL AFERENT MUNICIPIULUI IAŞI
SCARA 1:5000

ŞEF SERVICIU,
Ing. Zlăvog Ioan

INSPECTOR,
Lupu Jana

ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLĂVOG
Gradul II
69

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11



ANEXA 5

DIRIGINTE DE SANTIER
SANDULACHE GABRIEL

ANEXA 6
COMPARABILA 1

[redacted]

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

La Vanzare: Teren - Agricol din Iasi/Pacurari

Oras:	Iasi
Zona:	Pacurari (Pentru acest imobil nu s-a facut localizarea pe harta)
Suprafata:	5000 mp
Fotografii:	Nu exista fotografii
Front Stradal:	100 m
Asezare:	Intravilan
Pret: **(Vanzare, tot imobilul)**	20 Euro (= 84 Lei Noi)
Functionalitati:	✗ Gaz ✗ Apa ✗ Gradina ✗ Canal ✓ La strada ✗ Cu constructie pe teren ✗ Teren Imprejmuit (gard)
Alte detalii:	teren in vii in fosta ferma valea lupului peiveliste deosebita
ID Imobil:	38299
Contact:	Anunt pus de persoana particulara Telefon: 0751336454
Data adaugarii anuntului:	27.08.2010

Daca sunteti interesati puteti contacta proprietarul anuntului prin email, completand formularul de mai jos. Mesajul va ajunge prin email la persoana care a pus anuntul.

Numele si prenumele dumneavoastra:*

Datele de contact (email, telefon, etc.):*

Mesajul dumneavoastra:*

Trimite

* Campurile marcate cu (*) sunt obligatorii.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
2011
Luna 02 Ziua 11

AGENTIE IMOBILIARA
LUXOR IMOBIL

A2

ANEXA 6
COMPARABILA 2

[redacted]

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CIF 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

La Vanzare: Teren - Agricol din Iasi/Tomesti

Oras:	Iasi
Zona:	Tomesti (Pentru acest imobil nu s-a facut localizarea pe harta)
Suprafata:	1300 mp
Fotografii:	Nu exista fotografii
Front Stradal:	-
Asezare:	Intravilan
Pret: **(Vanzare, tot imobilul)**	15 500 Euro (= 65 100 Lei Noi)
Functionalitati:	✗ Gaz ✓ Apa ✗ Gradina ✗ Canal ✗ La strada ✗ Cu constructie pe teren ✗ Teren Imprejmuit (gard)
Alte detalii:	terenul este la 10m de aleea betonata,posibilitate curent electric1
ID Imobil:	36883
Contact:	Anunt pus de persoana particulara Telefon: 0745252230
Data adaugarii anuntului:	21.08.2010

Daca sunteti interesati puteti contacta proprietarul anuntului prin email, completand formularul de mai jos. Mesajul va ajunge prin email la persoana care a pus anuntul.

Numele si prenumele dumneavoastra:*

Datele de contact (email, telefon, etc.):*

Mesajul dumneavoastra:*

Trimite

* Campurile marcate cu (*) sunt obligatorii.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Luna 02 Ziua 11

AGENTIE IMOBILIARA
LUXOR IMOBIL

14

ANEXA 6 COMPARABILA 3

English version Contact 0232.22.66.66 - 0729.22.66.66 Site-uri partenere: www.interimobiliare.ro

Terenuri-Iasi.ro
Interimobiliare

Preferinte tere

Tip teren:
Destinatie:
Zona:
Suprafata: intr
Pret maxim
Apa curenta:
Canalizare:
Gaz metan:

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL IAŞI-ROMÂNIA

Teren de vanzare in Sorogari, id# 651

Cauta teren de

Tip teren: Intravilan
Destinatie: Constructii case
Suprafata: 10700 mp
Pret: 11 EUR /mp

Viziualizari oferta: 6

Utilitati:
Electricitate
Apa curenta prin Put - Fantana
Canalizare prin Fosa septica

Caracteristici:
Deschiderea la drumul de acces: 70 ml
Procentul de ocupare (POT): 30%

Alte detalii:
Terenul este situat mai sus de biserica si pe teren se afla amplasata o casa cu o suprafata de 100 mp.

MARESTE

Date de contact:
Mitica Tirnoveanu Tel: 0731.22.66.66

Terenuri dupa

Contact prin email:
*Numele dvs:
*Telefon:
*E-mail:

Mesaj:
Sunt interesat de oferta cu id-ul 651

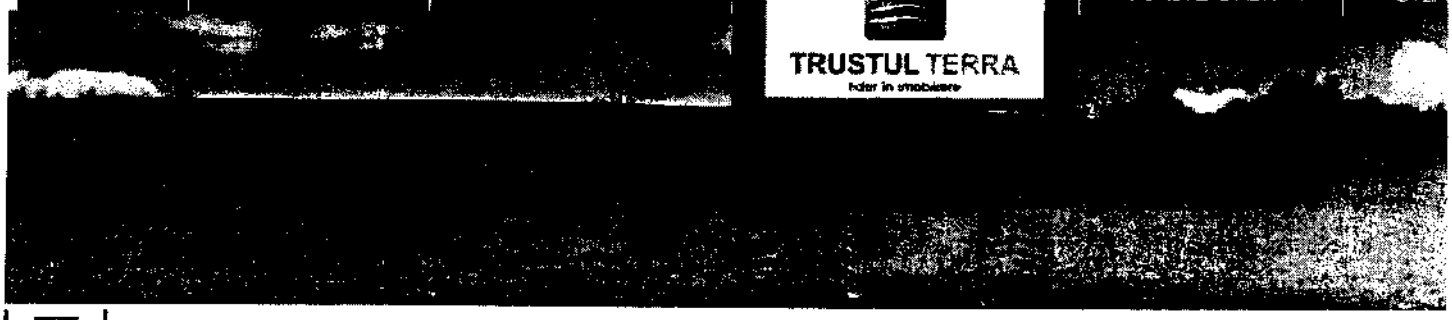
Trimite

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

15

ANEXA 6
COMPARABILA 4

TRUSTUL TERRA
Ideal in imobiliare



Trustul Terra imobiliare Iasi va ureaza bun venit si va invita sa consultati oferta de apartamente, case, vile, spatii, birouri si terenu

VANZARE

- Apartamente
- Case
- Vile
- Spatii
- Terenuri
- Hoteluri si pensiuni

INCHIRIERE

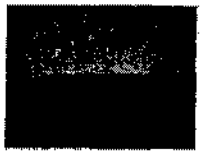
- Apartamente
- Case
- Vile
- Spatii
- Terenuri
- Hoteluri si pensiuni

PROIECTE REZIDENTIALE IASI

TEREN INTRAVILAN DE VANZARE

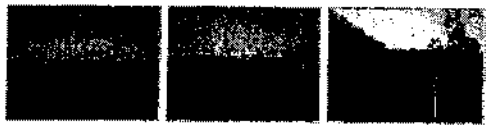
[redacted]

550 MP , AEROPORT | IASI
PRET: 50 EUR/MP
ID OFERTA: 4381



Front stradal:	21m
Constructie pe teren:	NU

GALERIE FOTO



DESCRIERE:

Parcele de 500-550mp, zona Ciric spre aeroport, ideal pentru locuinta(inclusiv proiect Prima Casa).

The page cannot be found

The page you are looking for might have been removed, had its name

UTILITATI

- ✔ **Gaz**
- ✔ **Curent electric**
- Strada asfaltata
- Canalizare
- Apa curenta

DATE AGENT

BARNUSCA DAN
Telefon: 0232 215 406 / 0747 789 610
E-mail: imobiliare@trustulterra.ro
Consilier imobiliar specializat pe vanzari terenuri

CONTACT AGENT

Nume dvs:
Telefon dvs:
E-mail:
Mesajul catre agent:

[redacted]

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

- tip
- Va

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. IAȘI-ROMÂNIA

Cau

ANEXA 7

Determinarea valorii terenului

În conformitate cu prevederile Legii nr.255/2010 determinarea valorii de calcul a terenului se face utilizând următoarea relaţie de calcul:

$$V_t = S_t \times V_{da}$$

unde:

- **V_t = valoarea terenului pentru care se aplică taxele notariale**
- **S_t = suprafaţa terenului conform documentaţiei cadastrale**
- **V_{da} = valoarea unitară a terenului, funcţie de destinaţie şi amplasare (ANEXA 8)**

Vt=valoarea totală a terenului
St=5000 mp,
Vda=3,5 euro/mp
1 euro=4,2609 lei

Vt=5000 x 3,5 euro =17.500 euro, 74. 566 lei

Evaluator
Gabriel Săndulache

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Anexa nr. 8

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CIF 2040... IAȘI-R...

Determinarea valorii construcțiilor conform Legii nr. 255/2010

Valoarea de piață a construcțiilor care urmează a fi expropriate se calculează, potivit Legii 255/2010, folosind anexa nr.14 din expertiza utilizată de Camera Notarilor Public Iași.

Relația de calcul este următoarea:

$$V_{sp} = S_u \times V_u \times C_d \times C_{rs} \times C_{ra}$$

unde:

- **V_{sp} = valoarea de piață a spațiului**
- **S_u = suprafața utilă, conform actelor de proprietate**
- **V_u = valoarea unitară a spațiului (Anexa 15)**
- **C_d = coeficient de depreciere (Anexa 13)**
- **C_{rs} = coeficient de risc seismic (Anexa 11)**
- **C_{ra} = coeficient de reducere funcție de amplasare (Anexa 15)**

a) C1-construcție anexă, adăpost de vară pentru taurine, regim de înălțime P,

$$V_{C1} = S_u \times V_u \times C_d \times C_{rs} \times C_{ra}$$

Su = 70,74 mp,

Vu= 70 euro/mp,

Cd=1

Crs=1

Cra=1

1 euro=4,2609 lei

V_{C1} = 70,74 mp x 70 euro/mp x 1 x 1 x 1= 4951,8 euro= 21.099 lei

b) Padoc cu S = 8mx12,5m =100,00 mp și împrejmuire(inclusiv porți de acces) cu stâlpi de oțel și bare din țeavă neagră de construcții pe 3 laturi cu h = 1,50 m și L = 12,5mx3laturi = 37,5 m (conform măsurătorilor executate la inspecția proprietății)

În expertiza utilizată de Camera Notarilor Public Iași acest tip de construcție nu este evidențiat. Pentru evaluare padoc s-a utilizat broșura "Catalog nr. 115 pentru reevaluarea clădirilor și construcțiilor agroozotehnice, fișa nr. 62 – Padoc pentru cabaline și taurine, cuprinde suprafața împrejmuită, exclusiv împrejmuirea

Valoarea înlocuire construcții : 12 lei/mp Ad

Costul de înlocuire brut la nivelul datei de 01.01.1965:

Vit=100 mpx 12 lei/mp Ad=1.200 lei Rotund: 1.200 lei.

Această valoare se actualizează cu indicele mediu de actualizare a valorii clădirilor astfel:

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Costul de înlocuire brut la nivelul datei de 01.01.1965 = 1.200 lei
Coeficientul de actualizare 1965-2010 Buletin CET-R 114/2010 = 19.044,015
Costul de înlocuire brut la data de 03.02.2011:
CIB=CIB1965xCaXCr/Cb=25 138 092 lei.
CIB= 2500 lei RON.
Calcularea(estimarea) deprecierilor:
Se apreciază că:
-deprecierea fizică(Df) = 5 %
-deprecierea funcţională(Dm)= 0%
-deprecierea economică(De)=0%
Deprecierea totală(Dt):
Dt=Df+Dm+De= 5 %x 2500=125 lei RON
Costul de înlocuire net(CIN):
CIN=2500 – 125 =2125 lei RON
CIN fara TVA= 1714 lei , 407 euro.

Pentru evaluare împrejmuire padoc s-a utilizat broşura "Catalog nr. 124, fişa nr. 13 B, respectiv Evaluarea rapidă a construcţiilor pentru construcţii speciale de folosinţă generală 12, Ed. Matrix Rom, Bucureşti, 1995
Împrejmuire(inclusiv porţi de acces) cu stâlpi de oţel şi bare din ţeavă neagră de construcţii pe 3 laturi cu h = 1,50 m şi L = 12,5mx3laturi = 37,5 m, var. I
Valoarea înlocuire construcţii : 220 lei/ml
Costul de înlocuire brut la nivelul datei de 01.01.1965:
Vit=37, 5mpx 220 lei/ml = 8250 lei Rotund: 8250 lei.
Această valoare se actualizează cu indicele mediu de actualizare a valorii clădirilor astfel:
Costul de înlocuire brut la nivelul datei de 01.01.1965 = 8250 lei
Coeficientul de actualizare 1965-2010 Buletin CET-R 114/2010 = 17 283,821
Costul de înlocuire brut la data de 03.02.2011:
CIB=CIB1965xCaXCr/Cb= 156 850 650 lei.
CIB= 15 700 lei RON.
Calcularea(estimarea) deprecierilor:
Se apreciază că:
-deprecierea fizică(Df) = 5 %
-deprecierea funcţională(Dm)= 0%
-deprecierea economică(De)=0%
Deprecierea totală(Dt):
Dt=Df+Dm+De= 5 %x15 700= 785 lei RON
Costul de înlocuire net(CIN):
CIN=15 700 - 785=14 915 lei RON
CIN fara TVA= 12 028 lei, 2822 euro.

c) C2-construcţie anexă, grajd pentru taurine adulte, regim de înălţime P, Ac = Ad = 85,11 mp, (conform cadastrului); h=2,50m.

$$V_{C1} = S_u \times V_u \times C_d \times C_{rs} \times C_{rn}$$

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărâre
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Su = 85,11 mp,
Vu= 150 euro/mp,
Cd=1
Crs=1
Cra=1
1 euro=4,2609 lei

V_{C2} = 85,11 mp x 150 euro/mp x 1 x 1 x 1= 12766,5 euro =54.397 lei

d) **C3-construcție anexă, grajd pentru taurine tinere, regim de înălțime P, Ac = Ad = 83,86 mp, (conform cadastrului); h=2,70 m**

e) **$V_{C1} = S_u \times V_u \times C_d \times C_{rs} \times C_{ra}$**

f) Su = 83,86 mp,
g) Vu= 70 euro/mp,
h) Cd=1
i) Crs=1
j) Cra=1
k) 1 euro=4,2609 lei

V_{C3} = 83,86 mp x 70 euro/mp x 1 x 1 x 1= 5870,2 euro= 25.012 lei

l) Împrejmuire parțială pe 4 laturi din sârmă ghimpată pe stâlpi din beton armat prefabricați, pe L=23,36m(lat. Sud)+49,93m(lat. Est)+9,47m(lat. Est)+54,16m(lat. Nord)+26m(lat. Vest)=162,92 m și împrejmuire parțială pe 2 laturi din plasă galvanizată pe stâlpi din oțel, pe L=25,15m(lat. Est)+42,35m(lat. Sud)=67,50 m.

În expertiza utilizată de Camera Notarilor Public Iași acest tip de construcție nu este evidențiat. Pentru evaluare s-a utilizat Buletinul tehnic de prețuri în mica construcție și reparații în construcții de S. Turcuș, A. Cristian, Ed. MatrixRom București, 05.2010 Art. 343 Împrejmuire din sârmă ghimpată pe stâlpi din beton armat prefabricați, până la 1,5 m Preț buletin = 48,30 lei Ron.

Valoare împrejmuire din sârmă ghimpată, L=162,92 m: 48,30x162,92=7869 lei .

Pentru evaluare împrejmuire parțială pe 2 laturi din plasă galvanizată pe stâlpi din oțel, s-a utilizat broșura Evaluarea rapidă a construcțiilor, construcțiilor speciale de folosință generală nr. 12, N. Georgescu, D. Stoian, Ed. MatrixRom, București, 1995, fișa nr. 66 – Împrejmuire(metalică) plasă de sârmă pe ramă metalică, var. II, inclusiv porțile, h=1,65 m, L=67,50 m.

Val. =130 lei/ml pt. h=1,50 m, pt. 0,15 m Val. =15 lei/ml.

Costul de înlocuire brut la nivelul datei de 01.01.1965:

Vit=67,50 mx 145 lei/ml = 9787, 50 lei Rotund: 9790 lei.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Această valoare se actualizează cu indicele mediu de actualizare a valorii clădirilor astfel:
Costul de înlocuire brut la nivelul datei de 01.01.1965 = 9790 lei
Coeficientul de actualizare 1965-2010 Buletin CET-R 114/2010 = 17 283, 821
Costul de înlocuire brut la data de 03.02.2011:
CIB=CIB1965xCaXCr/Cb= 186 129 438 lei.
CIB= 18 600 lei RON.
Calcularea(estimarea) deprecierilor:
Se apreciază că:
-deprecierea fizică(Df) = 10 %
-deprecierea funcţională(Dm)=0%
-deprecierea economică(De)=0%
Deprecierea totală(Dt):
Dt=Df+Dm+De=10 %x18 600=1860 lei RON
Costul de înlocuire net(CIN):
CIN= 18 600 - 1860= 16740 lei RON
CIN fara TVA=13 500 lei, 3168 euro.

f) Fântână apă potabilă cu adâncimea de 30 m, din tuburi din beton prefabricat cu d=60 cm.

În expertiza utilizată de Camera Notarilor Public Iaşi acest tip de construcţie nu este evidenţiat. Pentru determinarea valorii de piaţă se utilizează ofertele firmelor de profil. Preţul unitar pentru o astfel de fântână este de 200 lei/ml.
CIN= 30 m x 200 lei/m = 6. 000 lei, 1408 euro.

g) Puţ forat cu adâncimea de 28,5 m, tub de PVC cu d=20cm;

În expertiza utilizată de Camera Notarilor Public Iaşi acest tip de construcţie nu este evidenţiat . **Pentru** puţul forat cu adâncimea de 28,5 m, tub de PVC cu d=20cm, conform ofertelor existente pe piaţă ale firmelor de profil, valoarea este de 110 euro/ml, rezultând pentru h=28,5 m:

V = 110 x 28,5 = 3.135 euro x 4,2609 LEI /euro=13.358 lei.

h) Platformă(pardoseală) betonată în S=3,25mx2,50m=8,13 mp, pentru cameră tanc, răcire şi pompă vacuum, rămasă neexecutată, platformă (pardoseală) betonată cu S=3,25mx6,85m=22,26 mp pentru sală muls 1x4 locuri, rămasă neexecutată, în total S=8,13+22,26=30,39 mp;

În expertiza utilizată de Camera Notarilor Public Iaşi acest tip de construcţie nu este evidenţiat. Pentru evaluare s-a utilizat Buletinul tehnic de preţuri în mica construcţie şi reparaţii în construcţii de S. Turcuş, A. Cristian, Ed. MatrixRom Bucureşti, 05.2010

Art. 333(asimilat) trotuare din beton Bc 10(B 150), turnat pe loc, fără scliviseală, cu rosturi bitumate preţ=58,32 lei/mp.

Val. = 58,32 lei/mpx30,39 mp =1770 lei, 415 euro.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI 4
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 4

i) Trotuar de acces la construcţii L=16 m şi lăţime de 0,75m, S=16mx0,75m=12 mp

În expertiza utilizată de Camera Notarilor Public Iaşi acest tip de construcţie nu este evidenţiat Pentru evaluare s-a utilizat Buletinul tehnic de preţuri în mica construcţie şi reparaţii în construcţii de S. Turcuş, A. Cristian, Ed. MatrixRom Bucureşti, 05.2010

Art. 333 trotuare din beton Bc 10(B 150), turnat pe loc, fără scliviseală, cu rosturi bitumate preţ=58,32 lei/mp.
Val. = 58,32 lei/mpx12mp =700 lei, 164 euro.

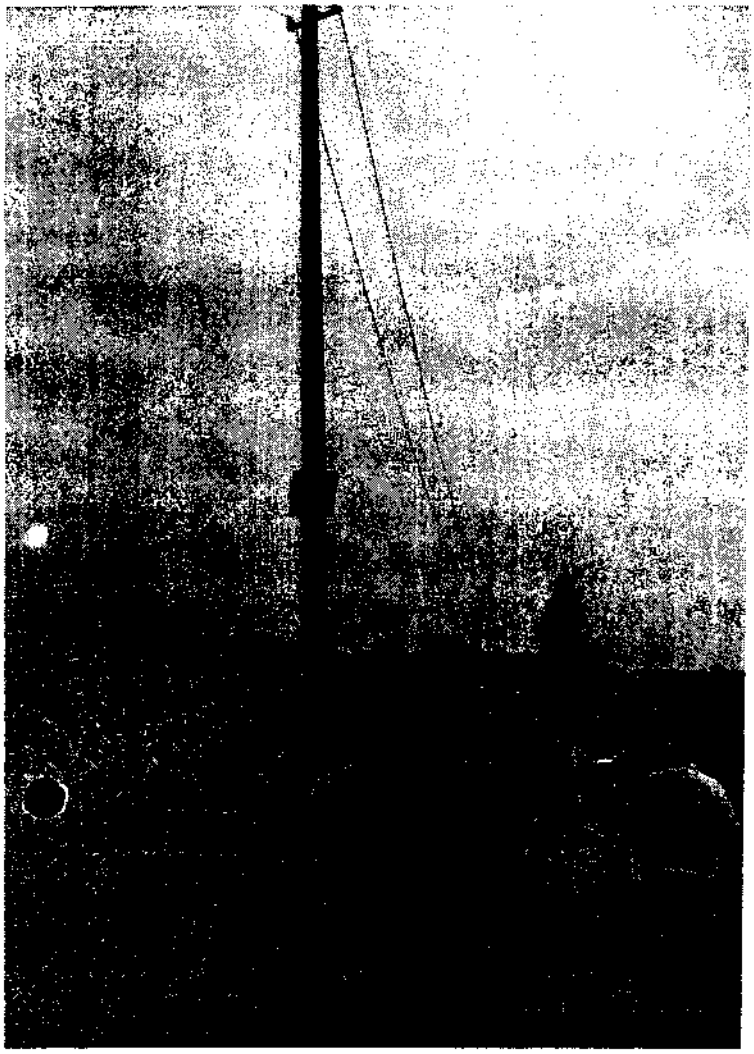
Total construcţii(a+b+c+d+e+f+g+h+i)= 54.397 + 1714 + 12 028 + 54.397 + 25.012 + 7869 + 13 500 + 6000 + 13.358 + 1770 + 700 = 149.578 lei

Rotund: 149.578 lei, echivalent 35.105 EURO.

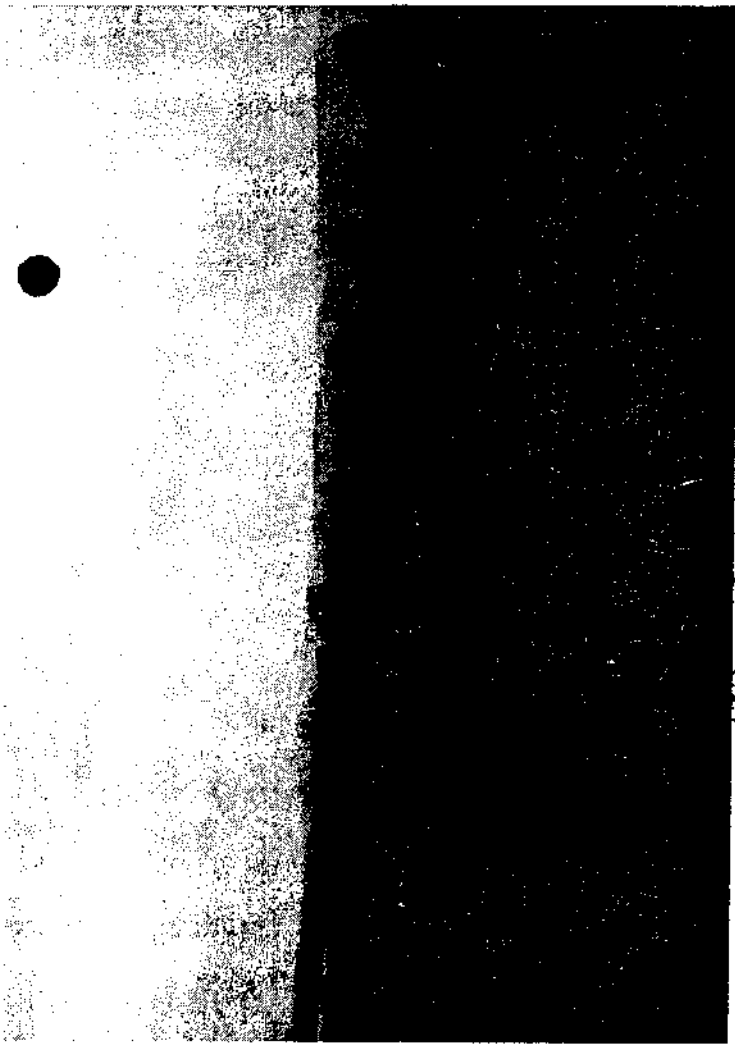
UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA •11417• SANDULACHE GABRIEL VALABIL 2010 EXPERT EVALUATOR EPI • ANEVAR •

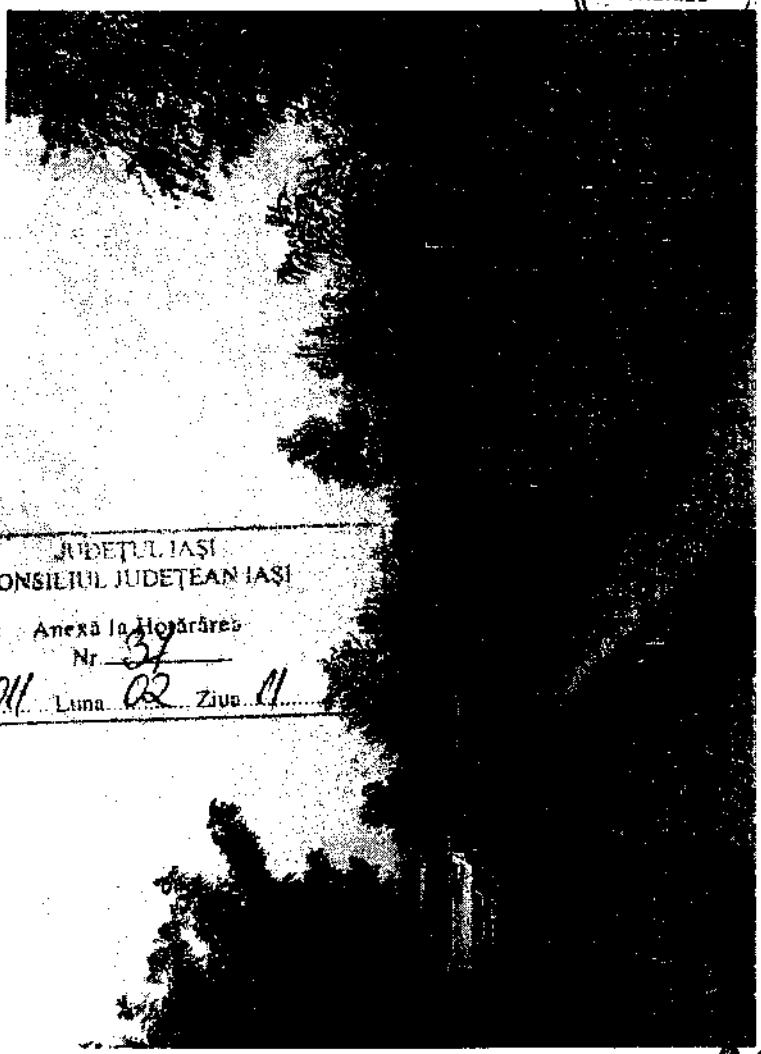
DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11



SĂNDULACHE GABRIEL

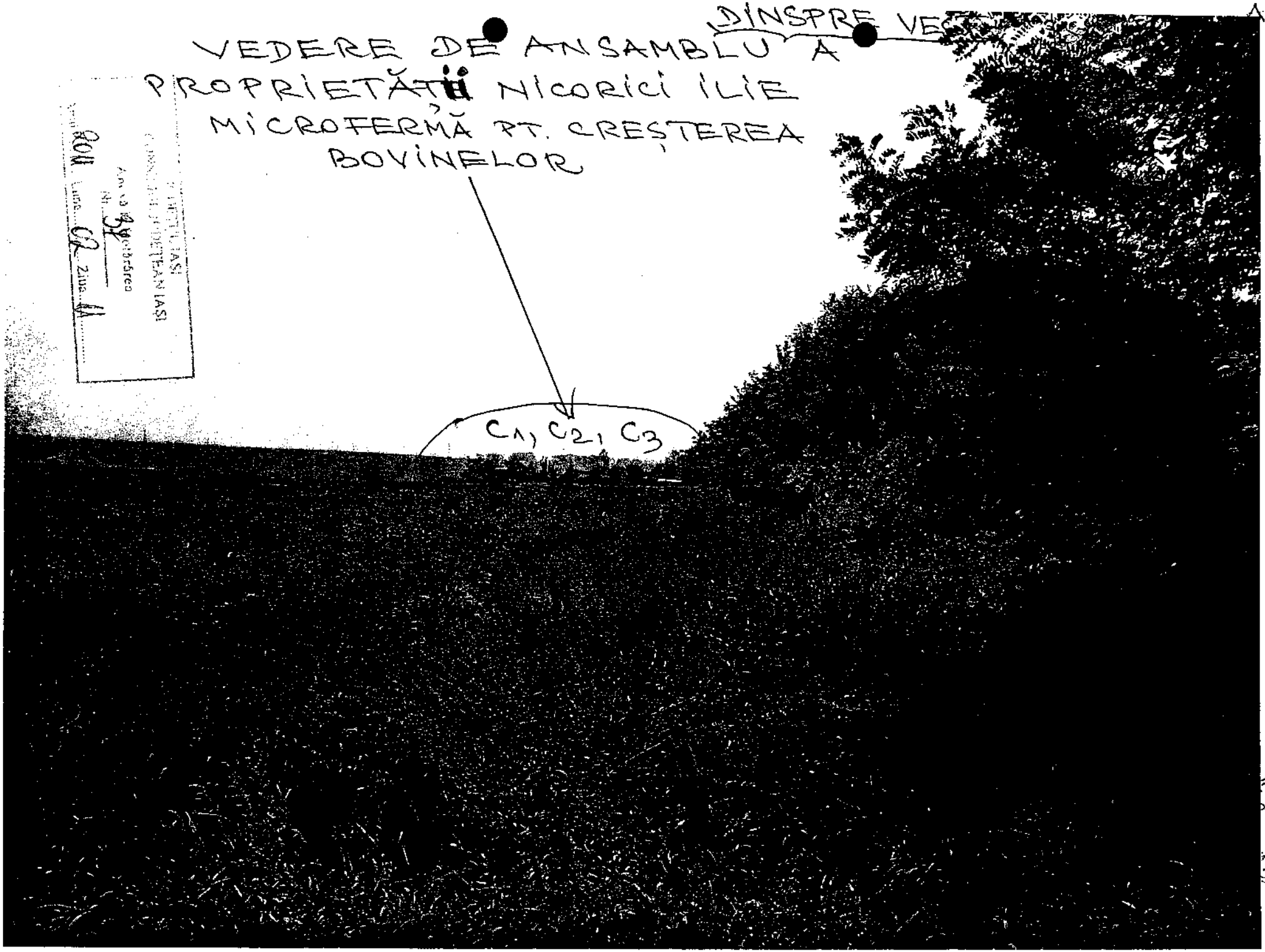




JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărâre
Nr. 37
2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 9

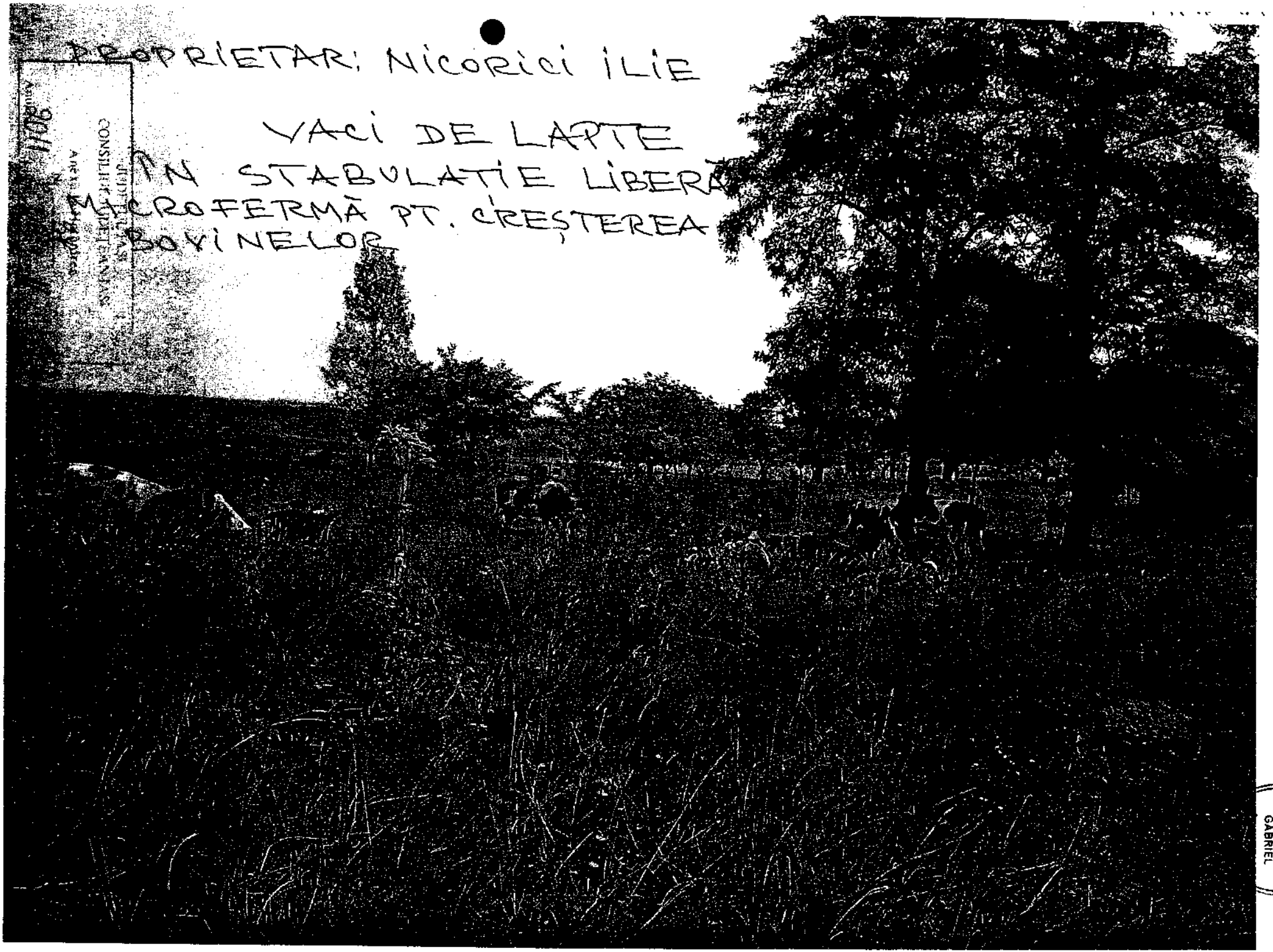
VEDERE DE ANSAMBLU A DINSPRE VE[illegible]
PROPRIETĂȚII NICORICI ILIE
MICROFERMĂ PT. CREȘTEREA
BOVINELOR



DIRIGINTE DE ȘANTIER
SĂNDULACHE
GABRIEL

PROPRIETAR: NICORICI ILIE
VACI DE LAPTE ÎN
STABULAȚIE LIBERĂ
MICROFERMĂ PT. CREȘTEREA
BOVINELOR

DIRIGINTE DE SANTIER
SANDULACHE
GABRIEL



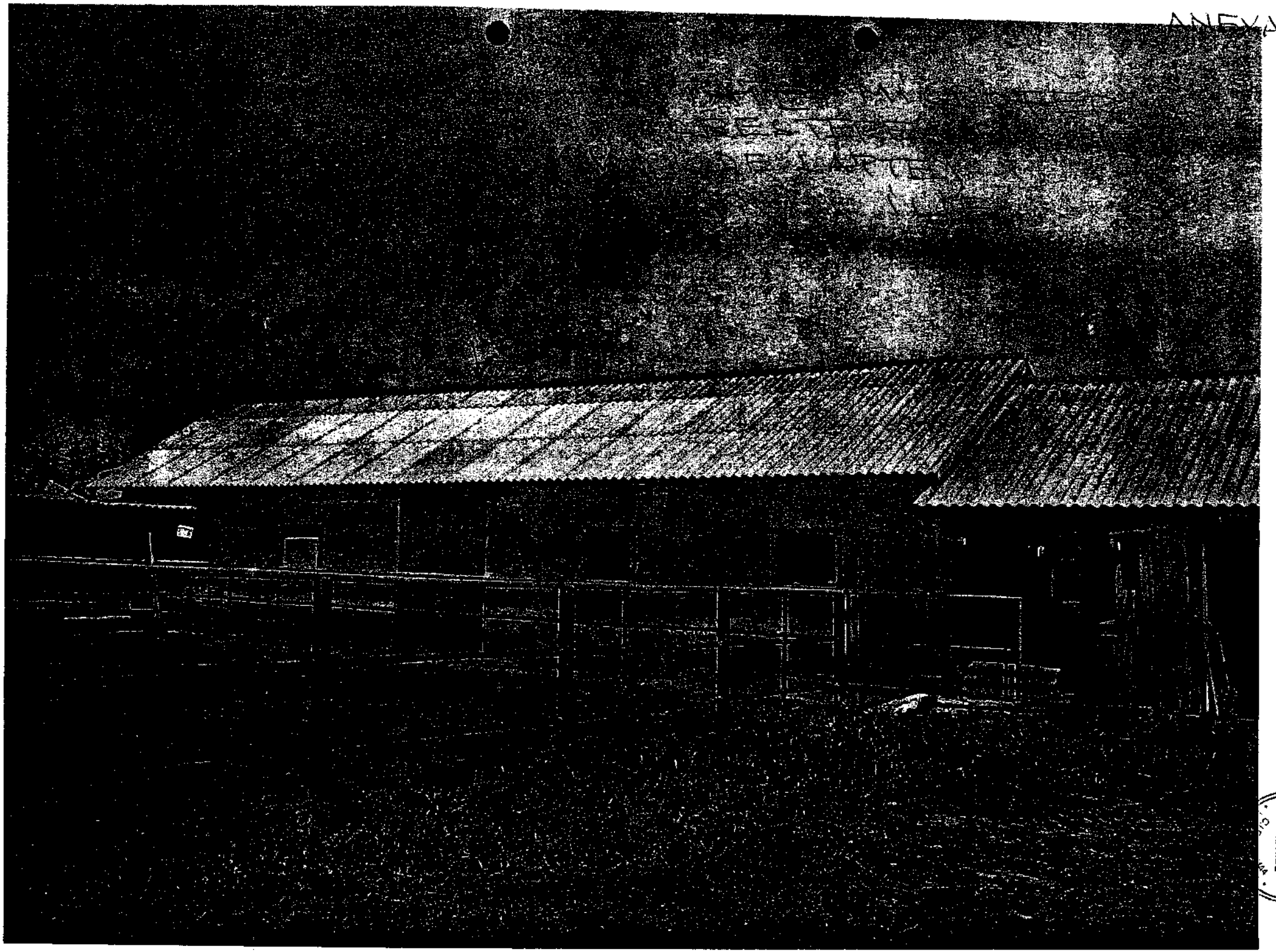
PROPRIETAR: NICORICI ILIE

VACI DE LAPTE
ÎN STABULAȚIE LIBERĂ
MICROFERMĂ PT. CREȘTEREA
BOVINELOR

JUDEȚUL ... CONSILIUL JUDEȚEAN ...
Anexa ...
Anul 2011

DIRIGINTE DE ȘANTIER
SĂNDULACHE
GABRIEL

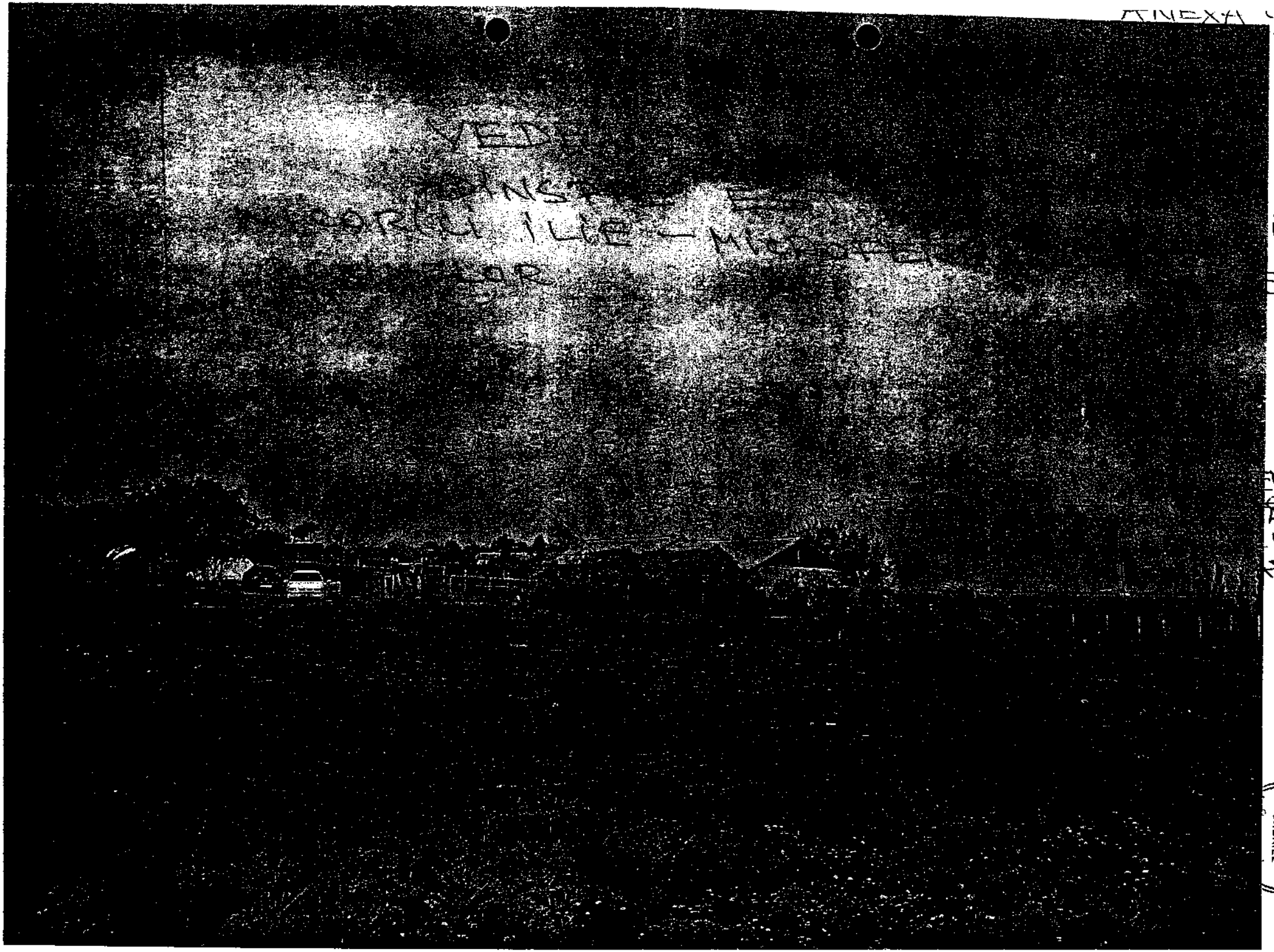
ANEXA 9



DIRIGINTE DE ANTIER
SĂNDULACHE
GABRIEL

29

ANEXA 9



i

EREA

Mui

ALP

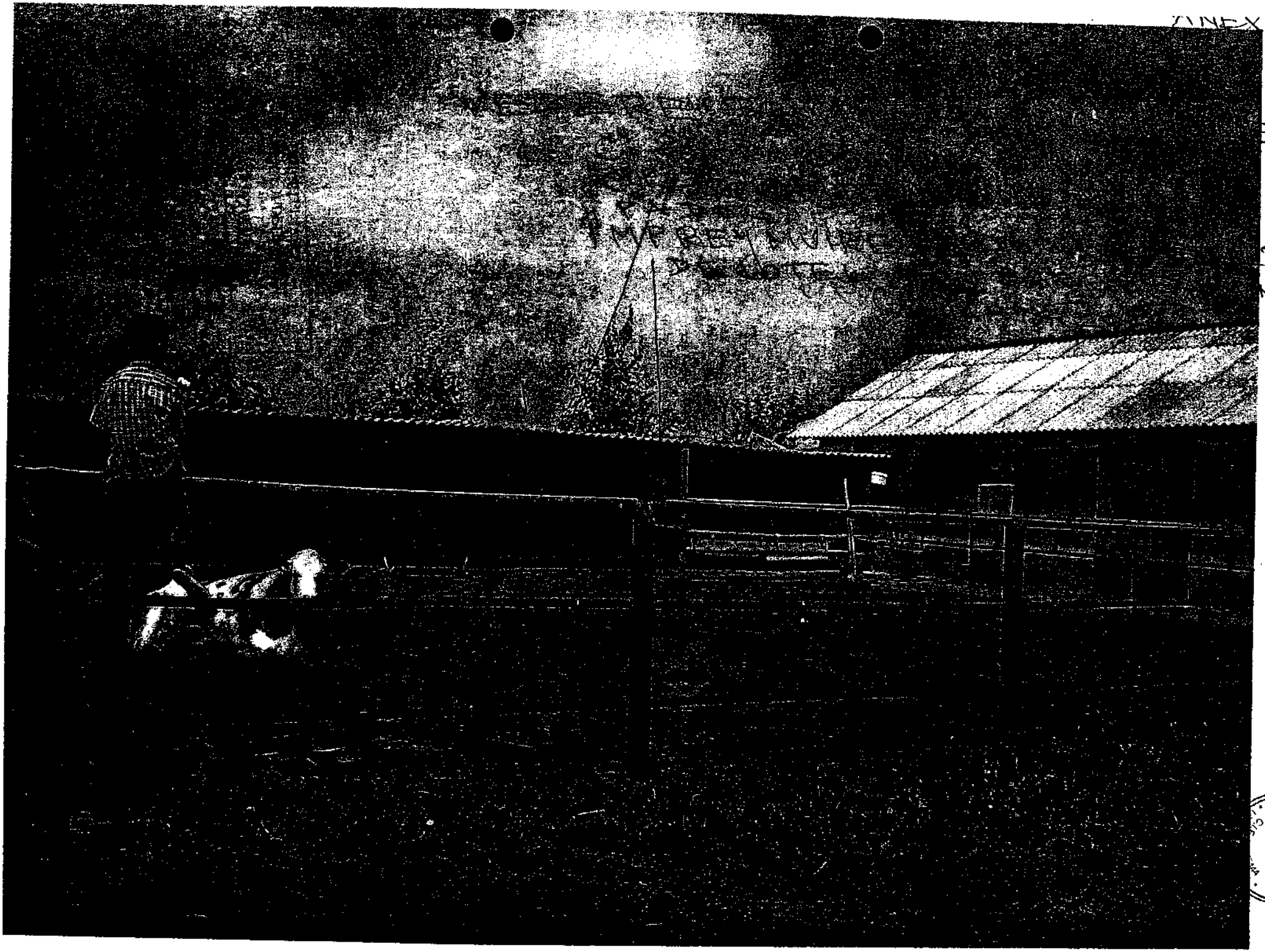
U SÂR

TĂ

DIRIGINTE DE SANTIER
SĂNDULACHE
GABRIEL

30

ANEXA 9



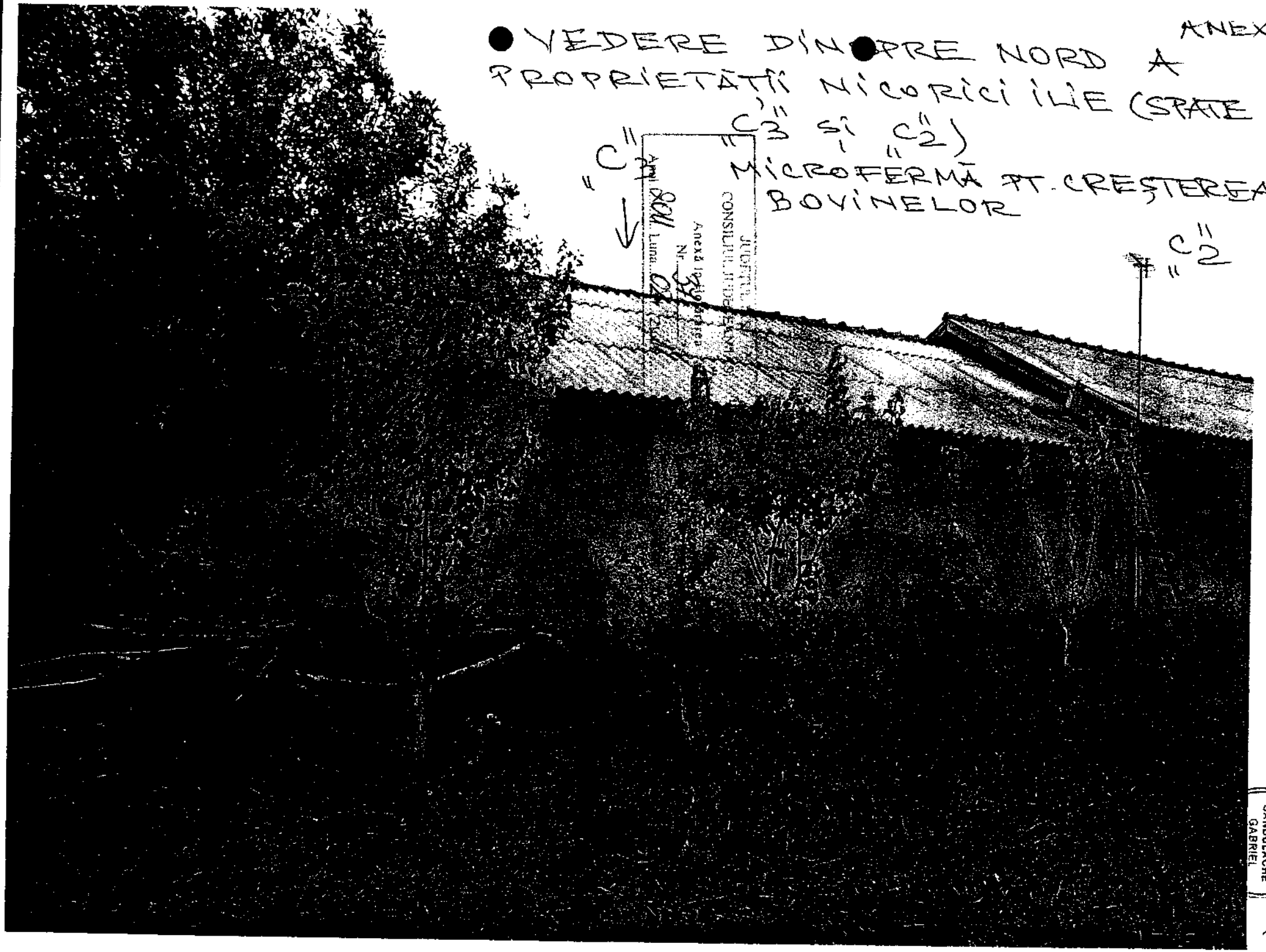
DIRIGINTE DE SANITAR
SANDULACHE
GABRIEL

31

ANEXA 4

VEDERE DIN PRE NORD A PROPRIETĂȚII NICORICI ILIE (SPATE „C3" și „C2")

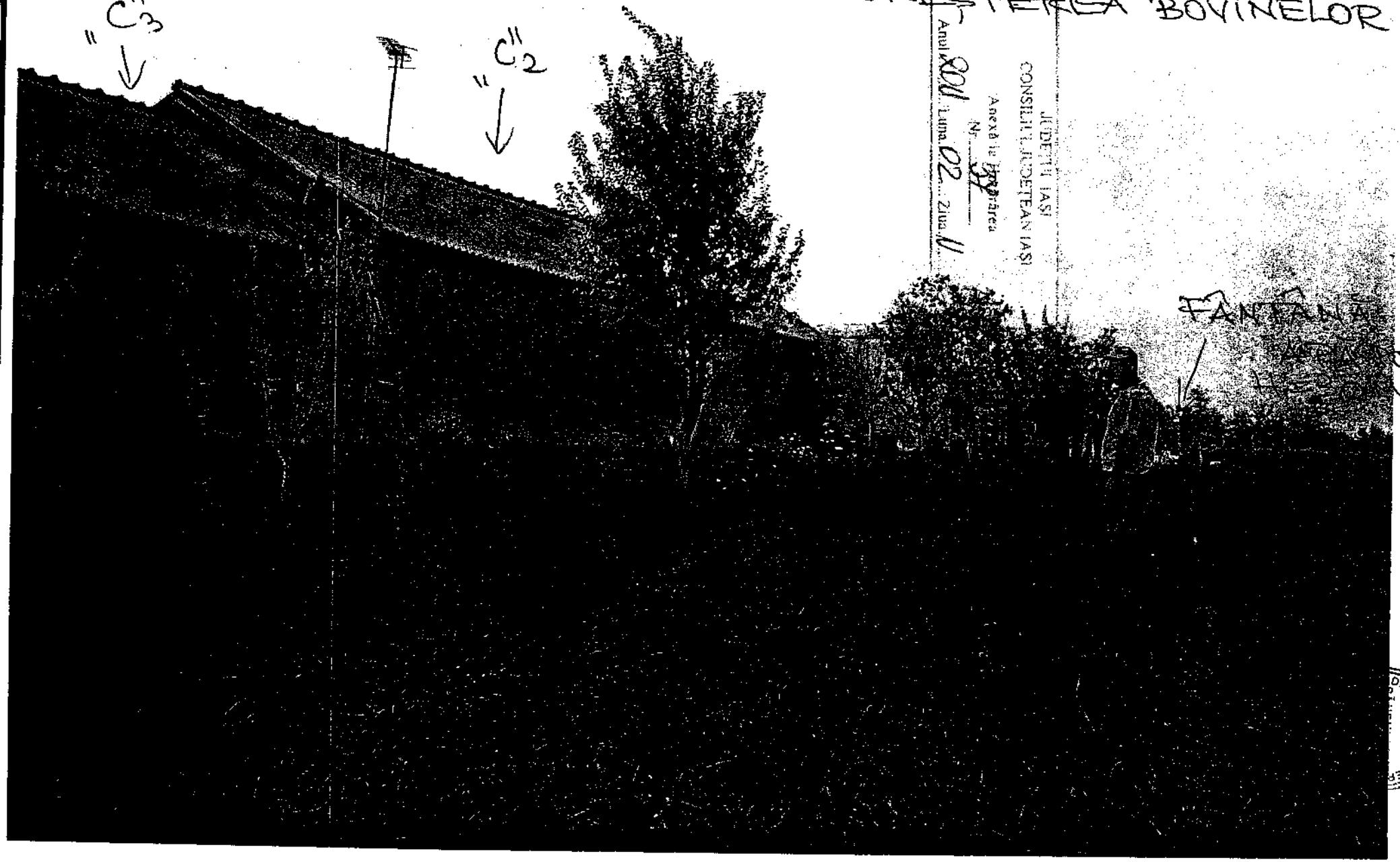
MICROFERMĂ PT. CREȘTEREA BOVINELOR



DIRIGINTE DE ȘANTIER
SANDULACHE GABRIEL

ANEXA 9

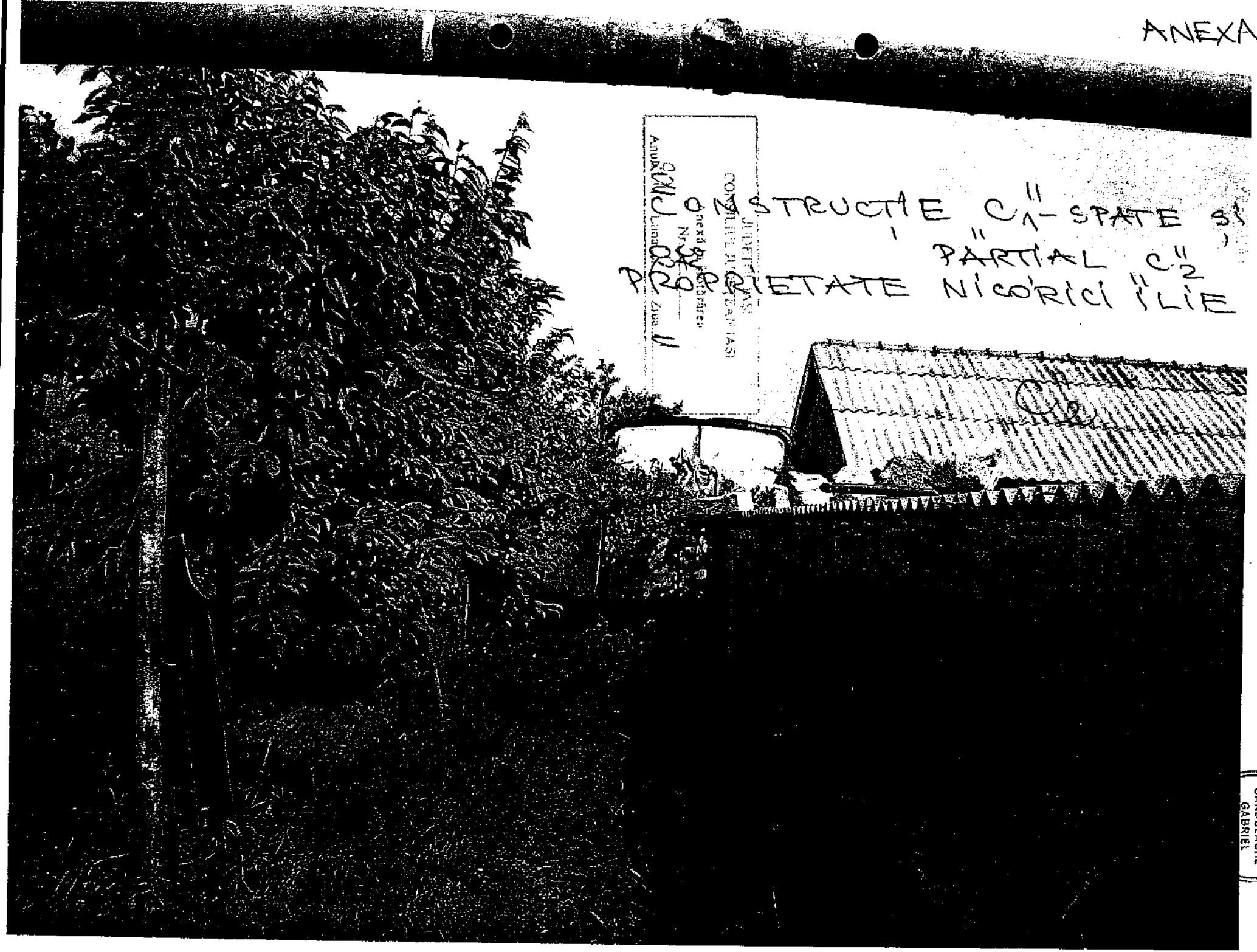
VEDERE DINSPRE NORD A PROPRIETĂȚII NICORICI ILIE (SPATE C_2, C_3) MICROFERMĂ PT. CREȘTEREA BOVINELOR



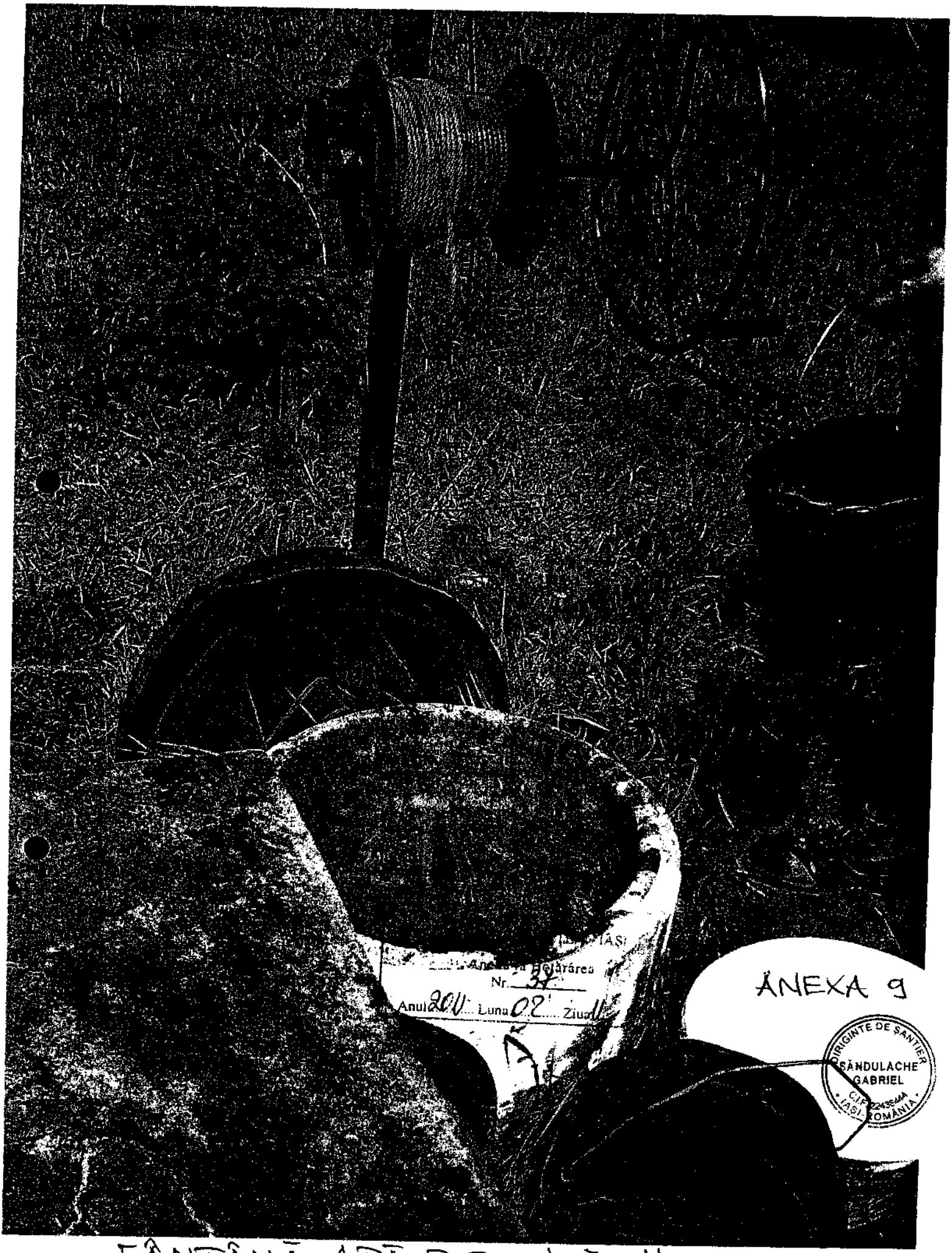
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

DIRIGINTE DE SANTIER
SANDULACHE
GABRIEL

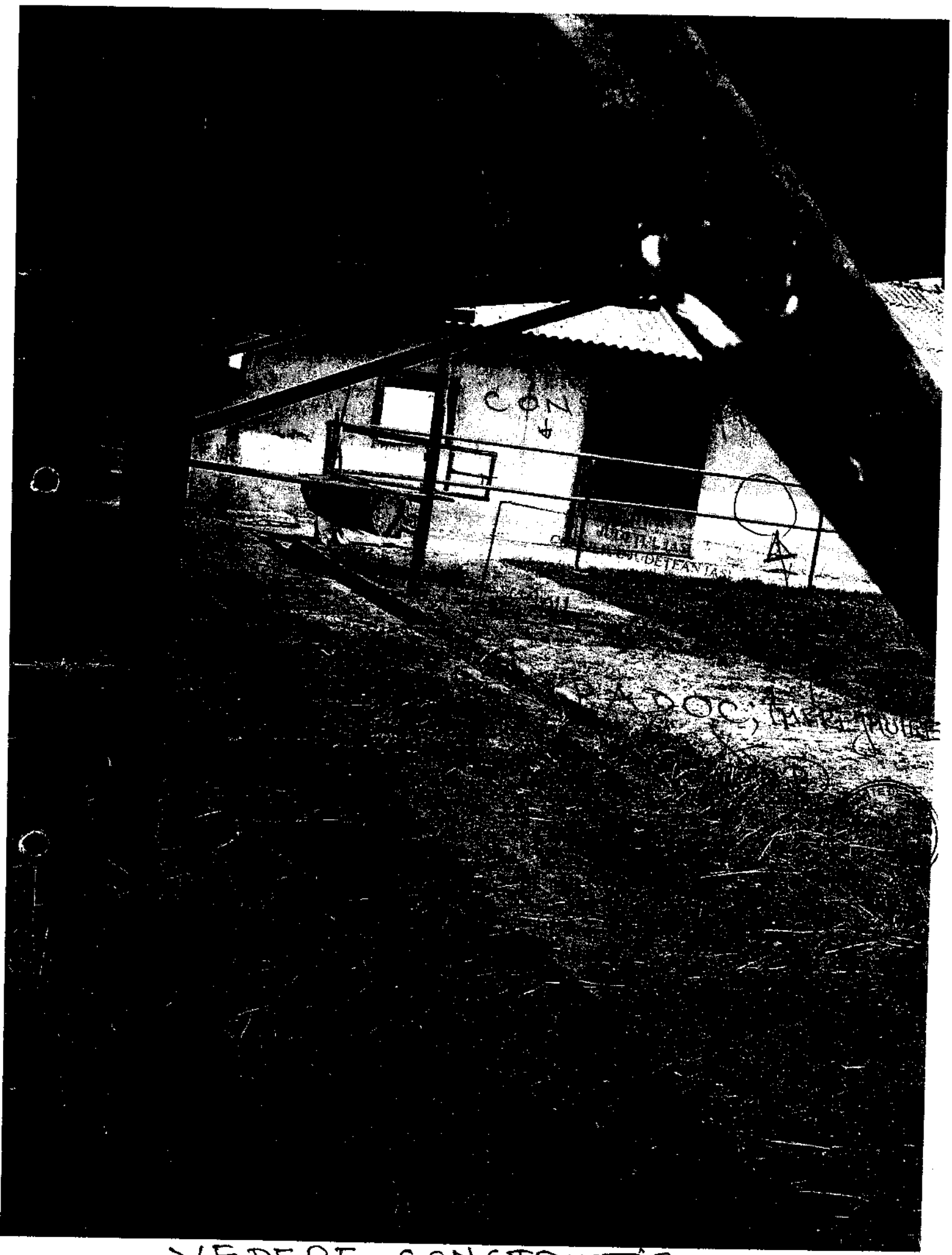
ANEXA 9



DIRIGINTE DE SANTIER
SĂNDULACHE
GABRIEL



FÂNTÂNĂ APĂ POTABILĂ, H=30 M, CU TUBURI DIN BETON PRECOMPRIMAT Ø 60 CM. PROPRIETATE NICORICI ILIE



VEDERE CONSTRUCȚIE C_1, PADOC
CU ÎMPREMUIRE ȘI CONSTRUCȚIE C_2
PROPRIETATE NICORICI ION

ANEXA 10

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

Proces verbal

Încheiat astăzi 05.08.2010 cu ocazia inspecţiei proprietăţii imobiliare la faţa locului, a domnului Nicorici Ilie, în suprafaţă de 5.000 mp, extravilan mun. Iaşi categoria de folosinţă arabil (A), având nr. parcelă /topo. 1(4430/1), nr. cad. 18,882, respectiv nr. 71821 înscrisă în C.F. a mun. Iaşi, pe baza titlului de proprietate nr. 181.957 din 24.11.1992, sub încheierea nr. 31.334/07.04.2008 la O.C.P.I. Iaşi, având extrasul de C.F. nr. 31.334/13.05.2008, între d-ul Nicorici Ilie, în calitate de proprietar, respectiv expert proprietăţi imobiliare ing. Săndulache Gabriel, leg. nr. 11417, membru titular ANEVAR, din partea executantului.

Am poziţionat imobilul în cadrul localităţii şi am efectuat fotografii asupra imobilului, respectiv am ridicat copii xerox ale actelor proprietăţii care vor fi folosite în raportul de evaluare.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 2 (două) exemplare, câte 1 (unul) pentru proprietar şi 1 (unul) pentru executant.

Din partea proprietarului, Din partea executantului

[signature] [signature]

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA • 11417 • SĂNDULACHE GABRIEL VALABIL 2010 EXPERT EVALUATOR EN ANEVAR

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

P.F.A. SĂNDULACHE GABRIEL
STR. PICTORULUI NR. 3, BL. U1, SC. A, ET. 4, AP. 20, MUN. IAŞI, JUD. IAŞI
0332/449313(ac.); 0755/509223; e-mail: sandulacheg@yahoo.com

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 1526
Anul 2011 Luna 02 Ziua 04

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

1.	**EVALUATOR**	**SĂNDULACHE GABRIEL**
	Legitimație ANEVAR	**Nr. 11417**
	Parafa	**Nr. 11417**
	Firma	**P.F.A. SĂNDULACHE GABRIEL**
	Adresa evaluatorului	**IAȘI, STR. PICTORULUI NR. 3, BL. U1, SC. A, ET. 4, AP. 20, MUN. IAȘI, JUD. IAȘI** ▪ **0332/449313(ac.); 0755/509223; e-mail: sandulacheg@yahoo.com**

2.	**CLIENT**	**CONSILIUL JUDETEAN IASI**
	Adresa	▪ **Bd. Stefan cel Mare și Sfînt nr. 69, IAȘI, JUDEȚUL IASI** ▪ **Telefon: 0232.235100**
	DESTINATARUL RAPORTULUI	**CONSILIUL JUDETEAN IASI**

3.	**PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspectiei)**	**Proprietate teren extravilan compus din:** **TEREN – suprafata 5000 mp** **regim juridic si economic: proprietate persoana fizica** **tip: extravilan Mun. IASI , categoria de folosinta: arabil**
	Proprietar	**POGOR ANDREI**
	Adresa proprietății	▪ **Judetul: IASI, Mun: IASI,** ▪ **extravilan**
	Conditii limitative deosebite	**Teren axtravilan parcela 1(4434/4)**

4.	**DECLARAREA VALORII**	**74.566 LEI, echivalent 17 500 EUR**

VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.

5.	**BAZA DE EVALUARE**	**Valoarea de piață**
	SCOPUL EVALUĂRII	**Expropriere teren pentru cauză de utilitate publică.**
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	**Inspecția a fost efectuată de către SĂNDULACHE GABRIEL la data de 05.08.2010**
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	**03.02.2011**
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	**1 EURO = 4,2609 LEI**

6.	**DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE**	▪ **Descrierea proprietatii:** **extravilan Iasi, categoria de folosinta: arabil: PARCELA 1(4434/4).**

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

		Proprietar si dobândire: POGOR ANDREI **Temei legal: Titlu de proprietate nr. 181960/24.11.1992** **- Alte situații: nu se cunosc** **Temei contractual: Titlu de proprietate nr. 181960/24.11.1992** **În ANEXA nr. 1 este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate / a provenienței proprietății** **În ANEXA nr. 2 este prezentată copia încheierii de intabulare în Cartea Funciară.** ▪ **Sarcini, conform CF partea a IIIa: nu se cunosc** - **Dreptul de proprietate: Deplin** - **A fost prezentata copia xerox neactualizata a Extrasului de Carte Funciară sau a încheierii de intabulare în Cartea Funciară.**
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ **Nu se cunosc**
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară	▪ **Nu se cunosc**
7.	**DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ**	▪ **Documentație cadastrala** ▪ **Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: suprafata 5000 mp** **În ANEXA nr. 3 este prezentată copia planului de amplasament** **În ANEXA nr. 4 sunt prezentate copiile tabelului miscarii parcelare**
8.	**UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII**	**Liber (teren arabil)**
9.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE Se completeaza diferentiat, functie de zona: urban sau rural	**Iași, Mun. Iasi, capătul str. Aeroportului**
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ **Auto: Drum de exploatare balastat DE 4429** ▪ **Feroviar: nu** ▪ **Naval: nu este cazul** ▪ **Calitatea rețelelor de transport: asfaltat cu o bandă pe sens**
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	**Tipul zonei** ▪ **Urbana** ▪ **În zonă se află – Unitatea militară de radiolocație și Aeroportul Iași** ▪ **Rețea de transport în comun** ▪ **suficiente Maxi – Taxi și tramvaie** ▪ **Unități comerciale în apropiere; la distanța de cca 1000m.** ▪ **Unități de învățământ – scoala generala, liceu, învățământ superior în Iași** ▪ **Unități medicale (cabinete medicale in Iași)** ▪ **Instituții guvernamentale: nu sunt** ▪ **Muzee: nu sunt** ▪ **Parcuri: nu** ▪ **Lacuri: nu sunt** ▪ **Cursuri de apă: nu sunt** ▪ **Altele: În apropiere de Aeroportul Iași**
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ **Rețea urbană de energie electrică: *existentă în zonă*** ▪ **Rețea urbană de apă: *existentă în zonă***

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 2243844 IAȘI-ROMÂNIA

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 97
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

		▪ Reţea urbană de gaze: *existentă în zonă* ▪ Reţea urbană de canalizare: *existentă în zonă* ▪ Reţea urbană de telefonie: *existentă în zonă* ▪ Altele
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare redusă
	AMBIENT	▪ Liniştit ▪ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referinţa (teren extravilan), amplasare favorabilă. Dotări şi reţele edilitare bune. Poluare redusă.

10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	Tipul (amplasare in cadrul localitatii)	▪ Extravilan Iasi
	Regim economic	Categoria de folosinta: extravilan Iasi , categoria de folosinta – teren arabil.
	Suprafata teren	▪ S = 5000 mp
	Deschiderea la strada	▪
	Tip drum de acces	▪ Asfaltat str. Aeroportului si drum de exploatare DE 4429
	Regim juridic drum	▪ Drum de exploatare DE 4429
11.	CARACTERISTICILE TERENULUI	
	Dimensiuni	▪ Cca 40m X 125 m = 5000 mp
	Forma	▪ Regulata
	Caracteristici certificat urbanism	▪ Nu se cunosc
	Utilitati existente pe proprietate	▪
	Utilitati existente la limita proprietatii	▪ Reţea urbană de energie electrică: in*existentă* ▪ Reţea urbană de apă: in*existentă* ▪ Reţea urbană de termoficare: in*existentă* ▪ Reţea urbană de gaze: in*existentă* ▪ Reţea urbană de canalizare: in*existentă* ▪ Reţea urbană de telefonie: in*existentă*
	Vecinatati	▪ N – S.C.P.B. Dancu ▪ E – PINTEA MARIAN LIVIU ▪ S – Drum exploatare, U.M. 1175 ▪ V – S.C.P.B. Dancu
	Inclinare	▪ Plan, usor inclinat catre N
	Stare teren	▪ teren arabil
	Alte situatii	▪ nu sunt
	Restrictii de construire	▪ nu se cunosc

12.	ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI	▪ Piaţa terenurilor situate in Mun. Iaşi, terenuri extravilane si intravilane similare
	NATURA ZONEI	▪ *Zonă imobiliară* terenuri extraaavilane cu destinaţia „arabilă" ▪ Din punct de vedere edilitar: în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraş cu economie în stagnare, în prezent şomaj mediu
	OFERTA DE PROPRIETĂŢI IMOBILIARE SIMILARE	▪ Utilizatori potenţiali (cumpărători/chiriaşi): persoane cu venituri medii-şi mari suficiente pentru a contracta un credit ipotecar, angajaţi în domeniul public sau privat, cu putere de cumpărare medie sau mare. ▪ Evoluţie: stagnare.

ORIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22138444 IAŞI-ROMÂNIA

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 94
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

	▪ **Volum: mediu**
CEREREA DE PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ **Începând din 1 ianuarie 2010 până la data evaluării, au fost emise cca. 5 oferte de vânzare pentru terenuri similare. Evoluţie: stagnare.** ▪ **Volum: mic**
ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ **Creşterea ofertei depăşeşte creşterea cererii, astfel apărând un dezechilibru în favoarea ofertei.**
PREŢURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ **Minim: 11 EURO/mp** ▪ **Maxim: 50 EURO/mp**
Opţional: PREŢURI ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	În conformitate cu prevederile art.11 aliniatele 8 şi 9 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică se utilizează preţul pe m.p. din expertiza notarială publicată pe site-ul www.unnpr.ro pentru judeţul Iaşi anexa nr. 8.
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ **Minim:** ▪ **Maxim:**
Opţional: CHIRII ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ **Minim:** ▪ **Maxim:**
CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII	▪ **Dezechilibru în favoarea OFERTEI.** **REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea scăderii preţurilor** **Anexa nr. 6 cuprinde extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii**

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare *este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă şi legală a unui teren liber sau proprietăţi construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care conduce la o maximă.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită.

În plus faţă de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a proprietăţii ca fiind con trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- fizic posibilă
- permisă legal
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi este determinată după aplicarea celor *patru criterii* şi după elin diferitelor *utilizări alternative*. Utilizarea rămasă, care îndeplineşte toate cele patru criterii, este cea ma utilizare.

Având în vedere:

- tipul proprietăţii evaluate
- amplasarea proprietăţii evaluate
- neidentificarea unei utilizări alternative care să respecte criteriile CMBU

considerăm că cea mai bună utilizare a proprietăţii evaluate este cea actuală. Această utilizare îndeplineşte c care definesc CMBU, şi anume:

- *este fizic posibilă*

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

	• *este permisă legal* • *este fezabilă financiar* • *este maxim productivă (conduce la o valoare maximă)* ▪
CONCLUZIE PRIVIND CEA MAI BUNA UTILIZARE	▪ **Teren liber X** ▪ **Teren construit** ▪ **Proprietate rezidentiala** ▪ **Proprietate comerciala** ▪ **Proprietate industriala.**

DIRIGINTE DE ȘANTIER SANDULACHE GABRIEL C.I.F. 2438444 IAȘI-ROMANIA

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAŢIONALE DE EVALUARE – EDIŢIA A OPTA, 2007	▪ **IVS 1 – Valoarea de piaţă – bază de evaluare** ▪ **GN 1 – Evaluarea proprietăţii imobiliare** ▪ **IVS 3 – Raportarea evaluării** ▪
CADRU LEGAL	**Legislaţia în vigoare- legea nr. 255/2010.**
ALTE REGLEMENTĂRI	

13.1 Abordarea (evaluarea) prin metoda comparaţiei directe.

În ANEXA nr. 7 este prezentată determinarea valorii conform legii nr. 255/2010.

VALOAREA DETERMINATĂ ***conform prevederilor art.11 aliniatele 8 şi 9 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.***	**74.566 LEI, echivalent 17 500 EUR**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

14. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1 DEFINIŢII

- VALOREA DE PIAŢĂ

Valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

14.2 IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date şi informaţii în EURO şi LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacţionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
  - pentru COMPARABILA 1: www.imobiliareiasi.ro;
  - pentru COMPARABILA 2: www.imobiliareiasi. ro;
  - pentru COMPARABILA 3 : www.terenuri-iasi.ro;
  - pentru COMPARABILA 4 : www.trustul terra.ro;

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 4

15. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicării fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul publicării, parţială sau integrală, precum şi utilizării raportului de către alte persoane decât cele de la pct. 2.

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL

16. RASPUNDEREA FAŢĂ DE TERŢI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi la pct. 2. Raportul este confidenţial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nicio circumstanţă.

17. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

18. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii, pe care am efectuat-o la data 05.08.2010.
2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiţionată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele Internaţionale de Evaluare.
6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

19. RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE NOI, A ANALIZEI INFORMAŢIILOR APLICABILE ŞI A FACTORILOR RELEVANŢI, OPINIA NOASTRĂ, CONFORM LEGII NR. 255/2010, VALOAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA RECOMANDATĂ	**74.566 LEI** **echivalent 17 500 EUR**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

EVALUATOR

SĂNDULACHE GABRIEL

INSPECTOR

SĂNDULACHE GABRIEL

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

ANEXE:

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate – Extras de C.F.
ANEXA nr. 2 :	Incheiere de intabulare
ANEXA nr. 3 :	Plan de amplasament
ANEXA nr. 4 :	Tabelul miscarii parcelare
ANEXA Nr. 5:	Extras din planul cadastral al mun. Iasi(de incadrare)
ANEXA Nr. 6:	Extrase privind preţurile / chiriile pe segmentul de piaţă al proprietăţii
ANEXA Nr. 7:	Determinarea valorii conform legii nr. 255/2010
ANEXA Nr. 8:	Fotografii
ANEXA Nr. 9:	Proces verbal de inspectie a proprietatii din 05.08.2010

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 1

OCPI
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 2243844 IAŞI-ROMANIA

IAŞI

Nr. cerere 31208
Ziua 21
Luna 04
Anul 2008

Eliberat 21.04.2008

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr : 71388 **Comuna / Oraş / Municipiu : IASI**

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafaţa în mp.	Observaţii
1	18843	-parcela 1A extravilan situat in municipiul Iasi	5011 mp	11 mp sunt in posesie fara acte

Partea a II-a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observaţii
1	POGOR ANDREI, bun propriu -constituire TP nr.181960/1992 -incheierea nr.31208/2008	

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observaţii
1	Nu are sarcini	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la .....
.....
şi nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public
S-a achitat tariful de ...lei prin chitanţa nr. /2008....., pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. P115

Asistent - registrator,

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ IAŞI Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară IAŞI

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 2

ANCPI

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CJF 224384 IAŞI-ROMÂNIA

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IASI

Dosar nr. 31208/ 07.04.2008

INCHEIERE nr. 31208

Registrator: Mariana DANCEANU

Asistent Registrator: Mihaela ILEAN

=====Asupra cererii introduse de POGOR ANDREI, privind intabularea dreptului de proprietate in Cartea Funciara, in baza titlu de proprietate nr. 181960 din 24.11.1992.
=====Vazand referatul asistentului-registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de lei, cu chitanta numarul SCUTIT TAXA din data de , pentru serviciul de Publicitate Imobiliara cu codul PI: 7.1.1.

Dispune:

=====Admite cererea cu privire la imobilul:
-parcela 1A extravilan cu sup de 5011 mp(11 mp sunt in posesie fara acte),
situat in municipiul Iasi, judetul Iasi, inscris in Cartea Funciara numarul 71388 a municipiului Iasi cu numarul cadastral 18843 proprietatea: POGOR ANDREI, bun propriu, de sub PI.1 PII.1 si sa se inscrie: dreptul de proprietate cu titlu de drept de constituire.
=====Prezenta se va comunica: POGOR ANDREI
=====Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Data la data de: 21/04/2008

Registrator,
Mariana DANCEANU

DANCEANU MARIANA
REGISTRATOR

Asistent-Registrator,
Mihaela ILEAN

AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IASI Birou de Cadastru si Publicitate Imobiliara IASI

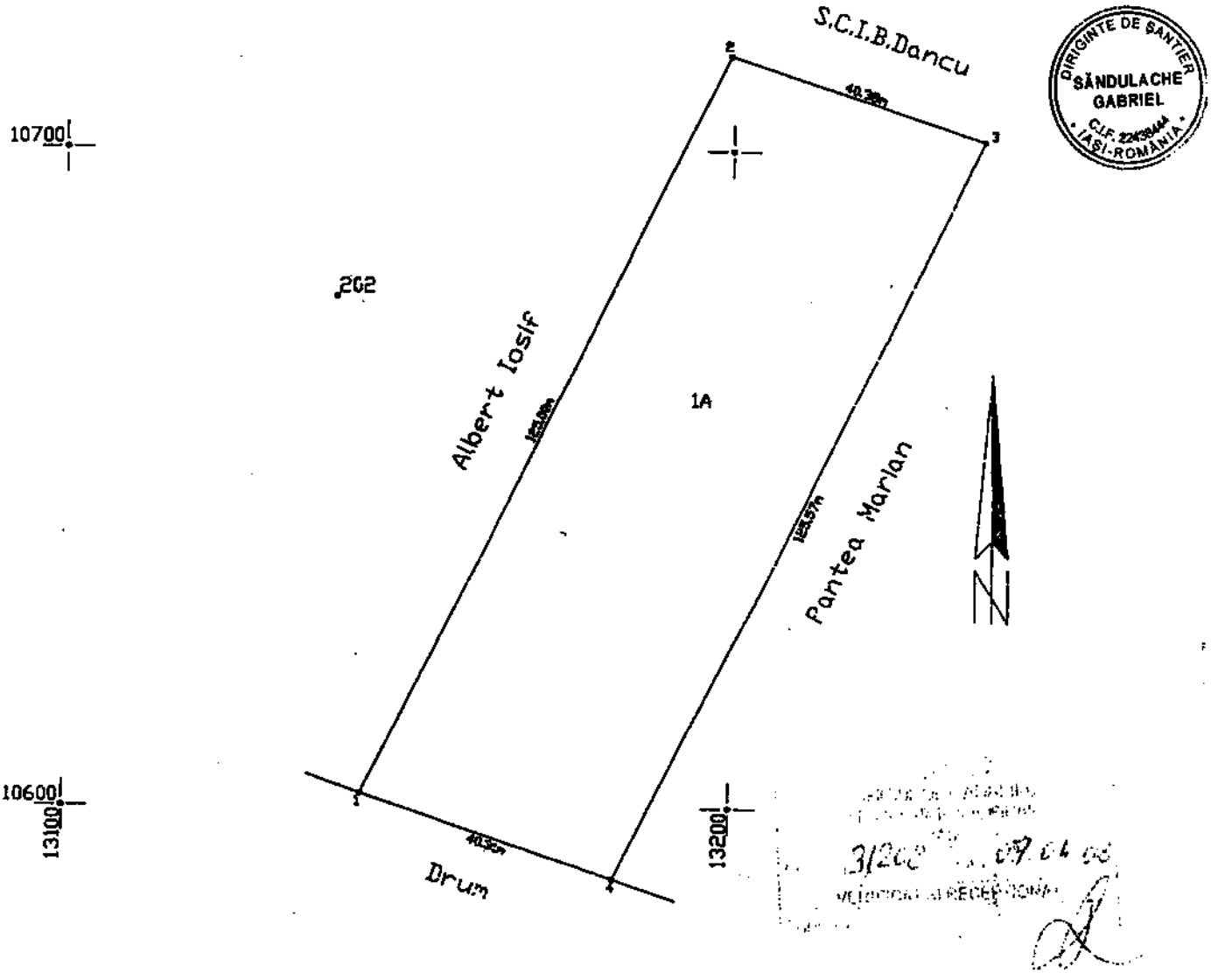
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 3

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului
18843	5011	Extravilan, mun. Iasi, jud. Iasi

Cartea Funciară nr.		UAT	mun. Iasi



DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 2243944 IAȘI-ROMÂNIA

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
1	A	5011	280531	Teren împrejmuit
TOTAL		5011	280531	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Cod constr.	Suprafața construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
TOTAL	-	-	-

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție: Local Iasi

Nr.pct.	X	Y	Nr.pct.	X	Y
1	13144.749	10602.037	3	13237.940	10701.830
2	13199.557	10714.361	4	13182.881	10598.970
Suprafața totală măsurată = 5011.00 mp Suprafața din act = 5000.00 mp					

ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLĂVOG
Gradul II
89

Executant autorizat
PF Zlavog Ioan
Data 04.04.2007

Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2014 Luna 02 Ziua 11

TABEL DE MIŞCARE PARCELARĂ

Adresa imobilului extravilan, mun. Iasi, jud. Iasi

Nr. cadastral 18843

A. Teren

Situaţia din acte						Situaţia actuală		
Proprietar	Cotă parte	Act de proprietate	Identificator nr. parcelă/ nr. topografic	Suprafaţă din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod parcelă	Descrierea imobilului	Suprafaţă măsurată (mp)
Pogor Gh. Andrei	1/1	Titlu de proprietate nr.181960/24.11.1992	1(4434/4)	5000	Teren imprejmuit	1A	Teren imprejmuit	5011
TOTAL	1/1			5000		TOTAL		5011

B. Construcţie

Situaţia din acte					Situaţia actuală		
Proprietar	Cotă parte	Act de proprietate	Suprafaţă din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod construcţie	Descrierea imobilului	Suprafaţă măsurată (mp)
-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL					TOTAL		

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Executant autorizat
Ing Zlavog Ioan

ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMANIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLĂVOG
Gradul II
69

Recepţionat
O.C.P.I. Iaşi

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IAȘI
CONSILIER

DIRIGINTE DE ȘANTIER
SĂNDULACHE GABRIEL
O.C.P.I. IAȘI ROMANIA

ANEXA 4

4

ANEXA 4

DESCRIEREA LUCRĂRILOR TOPOGRAFICE ŞI GEODEZICE

1. Metode şi aparatura folosite la măsurători

Lucrarea a fost executată cu LEICA TC1010 seria 366532. În vederea realizării planului de amplasament şi a calculelor analitice necesare determinării suprafeţelor, s-a executat o retrointersecţie în punctul de staţie 201, apoi prin drumuire planimetrica s-a determinat punctul 202, din cel deal 2-lea punct determinandu-se prin metoda punctului radiat coordonatele tuturor punctelor de pe conturul corpului de proprietate.

2. Sistemul de coordonate

Local Iasi

3. Punctele geodezice de sprijin folosite

Castel apa Moara de Vant, P.G. Aviatiei, Bl.A3 Tatarasi

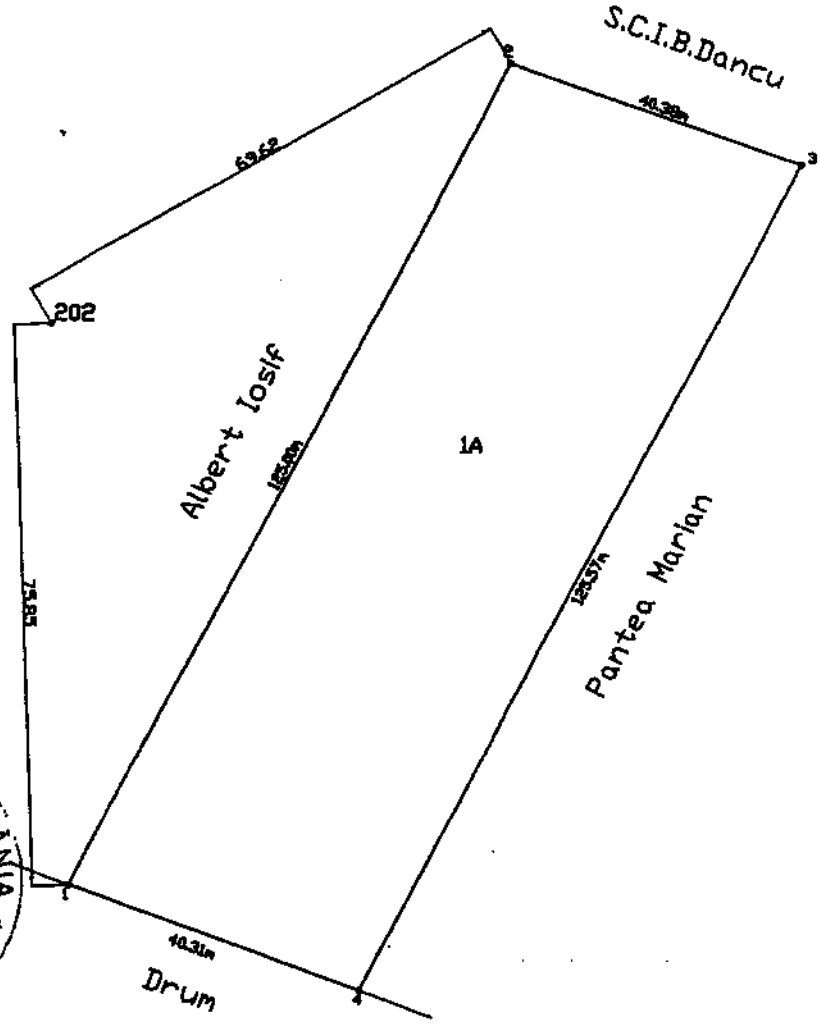
4. Starea punctelor geodezice vechi

Punctele geodezice vechi se găsesc în stare foarte bună.

5. Descrierea punctelor topografice noi

Nr. pct.	Felul marcării	Coordonate	
		X	Y
202	ţăruş lemn	13140.340	10677.763

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CIF 22438444 IAŞI-ROMÂNIA



ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLĂVOG
Gradul II
69

Executant autorizat
PF Zlăvog Ioan
Data 04.04.2008

Recepţionat
O.C.P.I. Iaşi

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 39
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

5

ANEXA 4

P.F. Zlăvog Ioan
LEICA TC1010 seria 366532

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22499444 IAŞI-ROMÂNIA

Fişă de măsurători prin metode clasice

Pct. staţie	Pct. vizat	Distanţe	Direcţii orizontale	Unghiuri zenitale	Cod
202	1	75.854	196.2982		
	2	69.623	84.7428		
	3	100.523	84.6086		
	4	98.457	171.5572		

Inventar de coordonate

Judeţul Iaşi
Denumirea unităţii administrativ teritoriale extravilan, mun. Iasi, Jud. Iaşi
Cos SIRUTA 95079

1	13144.749	10602.037	202
2	13199.557	10714.381	202
3	13237.940	10701.830	202
4	13182.880	10588.970	202

ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLĂVOG
Gradul II
69

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 38
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 4

Calculul analitic al suprafeței

Nr.pct.	X	Y
1	13144.749	10602.037
2	13199.557	10714.381
3	13237.940	10701.830
4	13182.880	10588.970
S = 5011 mp		

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CIF 2243844 IAȘI-ROMÂNIA

Executant autorizat
PF Zlavog Ioan
Data 04.04.2008

Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date

UNIUNEA GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLAVOG
Gradul II
69

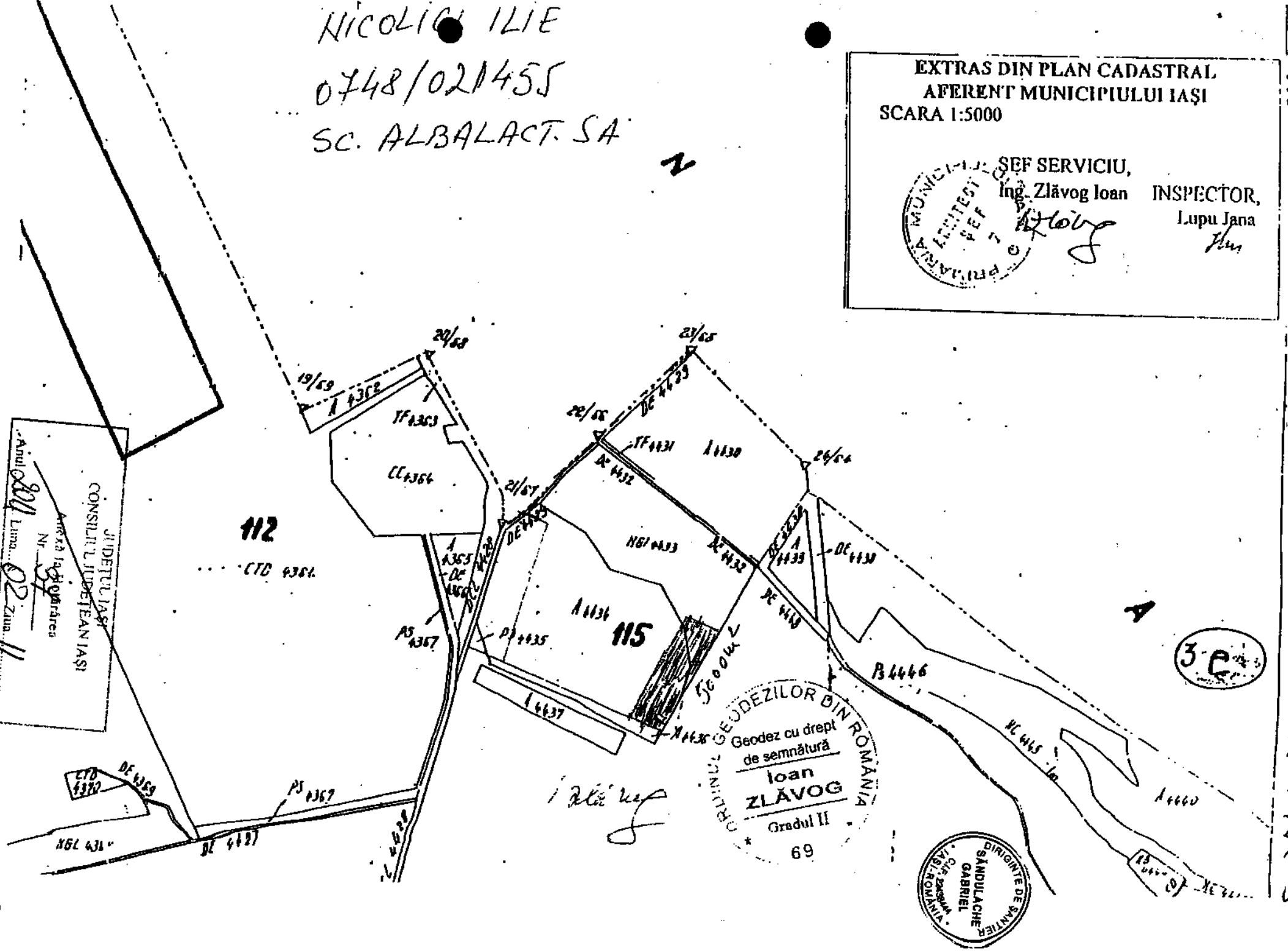
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

NICOLICI ILIE
0748/021455
SC. ALBALACT. SA

EXTRAS DIN PLAN CADASTRAL
AFERENT MUNICIPIULUI IAŞI
SCARA 1:5000

SEF SERVICIU,
Ing. Zlăvog Ioan

INSPECTOR,
Lupu Jana



JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLĂVOG
Gradul II
69

DIRIGINTE DE ŞANTIER
SĂNDULACHE GABRIEL
CLF. 22638444
IAŞI-ROMÂNIA

ANEXA 5

ANEXA 6
COMPARABILA 1

[redacted]

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438UA IAŞI-ROMANIA

La Vanzare: Teren - Agricol din Iasi/Pacurari

Oras:	Iasi
Zona:	Pacurari (Pentru acest imobil nu s-a facut localizarea pe harta)
Suprafata:	5000 mp
Fotografii:	Nu exista fotografii
Front Stradal:	100 m
Asezare:	Intravilan
Pret: **(Vanzare, tot imobilul)**	20 Euro (= 84 Lei Noi)
Functionalitati:	✗ Gaz ✗ Apa ✗ Gradina ✗ Canal ✓ La strada ✗ Cu constructie pe teren ✗ Teren Imprejmuit (gard)
Alte detalii:	teren in vii in fosta ferma valea lupului pelveliste deosebita
ID Imobil:	38299
Contact:	Anunt pus de persoana particulara Telefon: 0751336454
Data adaugarii anuntului:	27.08.2010

Daca sunteti interesati puteti contacta proprietarul anuntului prin email, completand formularul de mai jos. Mesajul va ajunge prin email la persoana care a pus anuntul.

Numele si prenumele dumneavoastra:*

Datele de contact (email, telefon, etc.):*

Mesajul dumneavoastra:*

Trimite

* Campurile marcate cu (*) sunt obligatorii.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
luna 02 Ziua 11

AGENTIE IMOBILIARA
LUXOR IMOBIL

9

ANEXA 6
COMPARABILA 2

[redacted]

Acasa
Agentii
Director Companii
Utile
Despre noi
Contact

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 2243844 IAŞI-ROMÂNIA

La Vanzare: Teren - Agricol din Iasi/Tomesti

Oras:	Iasi
Zona:	Tomesti (Pentru acest imobil nu s-a facut localizarea pe harta)
Suprafata:	1300 mp
Fotografii:	Nu exista fotografii
Front Stradal:	-
Asezare:	Intravilan
Pret: **(Vanzare, tot imobilul)**	15 500 Euro (= 65 100 Lei Noi)
Functionalitati:	✗ Gaz ✓ Apa ✗ Gradina ✗ Canal ✗ La strada ✗ Cu constructie pe teren ✗ Teren Imprejmuit (gard)
Alte detalii:	terenul este la 10m de aleea betonata,posibilitate curent electric1
ID Imobil:	36883
Contact:	Anunt pus de persoana particulara Telefon: 0745252230
Data adaugarii anuntului:	21.08.2010

Daca sunteti interesati puteti contacta proprietarul anuntului prin email, completand formularul de mai jos. Mesajul va ajunge prin email la persoana care a pus anuntul.

Numele si prenumele dumneavoastra:*

Datele de contact (email, telefon, etc.):*

Mesajul dumneavoastra:*

Trimite

* Campurile marcate cu (*) sunt obligatorii.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anex5 la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

AGENTIE IMOBILIARA
LUXOR IMOBIL

10

Contact [redacted] Site-uri partenere: www.interimobiliare.ro

Terenuri-Iasi.ro
interImobiliare

Regiuni Iasi | Oferta ta | Cererea ta

Preferinte terenuri

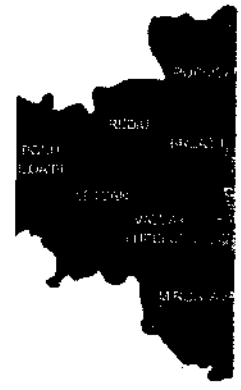
Tip teren:
Destinatie:
Zona:
Suprafata: intre
Pret maxim:
Apa curenta:
Canalizare:
Gaz metan:

Cauta teren

Teren de vanzare in Sorogari, id# 651

Tip teren: Intravilan
Destinatie: Constructii case
Suprafata: 10700 mp
Pret: 11 EUR /mp

Vizualizari oferta: 6



Utilitati:
Electricitate
Apa curenta prin Put - Fantana
Canalizare prin Fosa septica

Caracteristici:
Deschiderea la drumul de acces: 70 ml
Procentul de ocupare (POT): 30%

Alte detalii:
Terenul este situat mai sus de biserica si pe teren se afla amplasata o casa cu o suprafata de 100 mp.

MARESTE

Terenuri dupa

Date de contact

Mitica Tirnoveanu Tel: 0731.22.66.66

Contact prin email:

*Numele dvs:
*Telefon:
*E-mail:

Mesaj:
Sunt interesat de oferta cu id-ul 651

Trimite

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 6
COMPARABILA

TRUSTUL TERRA

Trustul Terra imobiliare Iasi va urasa bun venit si va invita sa consultati oferta de apartamente, case, vile, spatii, birouri si terenu

TEREN INTRAVILAN DE VANZARE

[redacted]

550 MP , AEROPORT | IASI
PRET: 50 EUR/MP
ID OFERTA: 4381

[redacted]

Front stradal:	21m
Constructie pe teren:	NU

GALERIE FOTO

[redacted]

DESCRIERE:

Parcele de 500-550mp, zona Ciric spre aeroport, ideal pentru locuinta(inclusiv proiect Prima Casa).

The page cannot be found

The page you are looking for might have been removed, had its name

UTILITATI

- ✔ **Gaz**
- ✔ **Curent electric**
- ✔ Strada asfaltata
- ✔ Canalizare
- ✔ Apa curenta

DATE AGENT

BARNUSCA DAN
Telefon: 0232 215 406 / 0747 789 610
E-mail: imobiliare@trustulterra.ro
Consilier imobiliar specializat pe vanzari terenuri

CONTACT AGENT

Nume dvs:
Telefon dvs:
E-mail:
Mesajul catre agent:

[redacted]
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 224[redacted] IAȘI-ROMANIA

A2.

ANEXA 7

Determinarea valorii terenului

În conformitate cu prevederile Legii nr.255/2010 determinarea valorii de calcul a terenului se face utilizând următoarea relaţie de calcul:

$$V_t = S_t \times V_{da}$$

unde:

- **V_t = valoarea terenului pentru care se aplică taxele notariale**
- **S_t = suprafaţa terenului conform documentaţiei cadastrale**
- **V_{da} = valoarea unitară a terenului, funcţie de destinaţie şi amplasare (ANEXA 8)**

Vt=valoarea totală a terenului
St=5000 mp,
Vda=3,5 euro/mp
1 euro=4,2609 lei

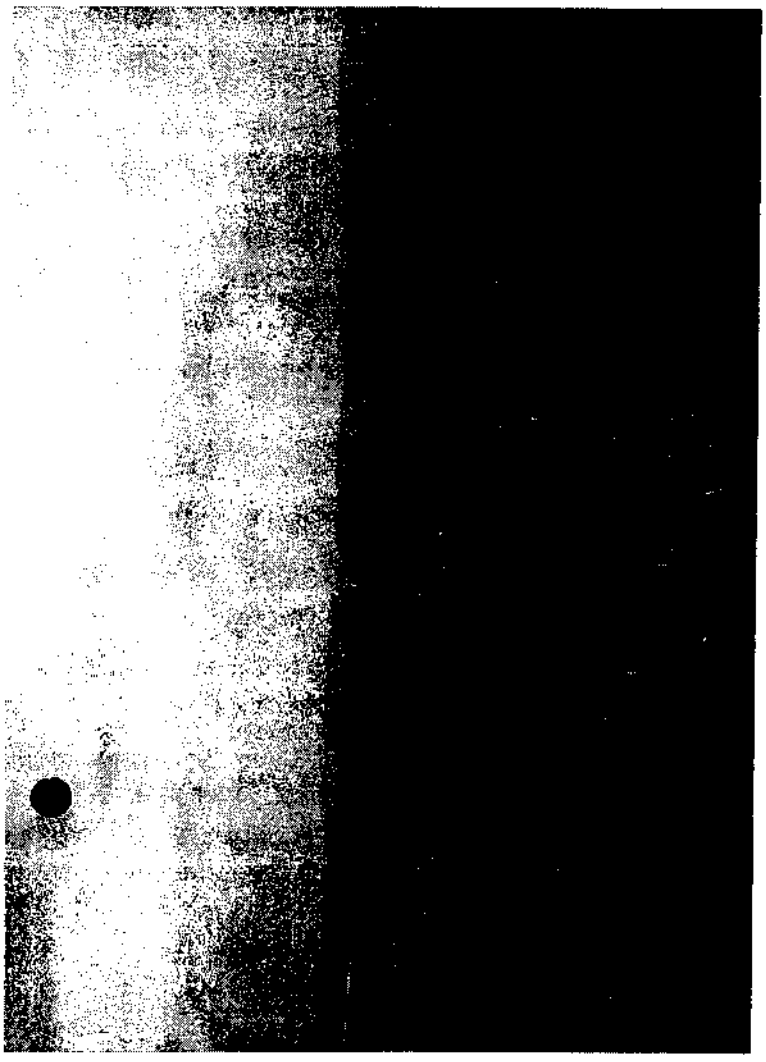
Vt=5000 x 3,5 euro =17.500 euro, 74. 566 lei

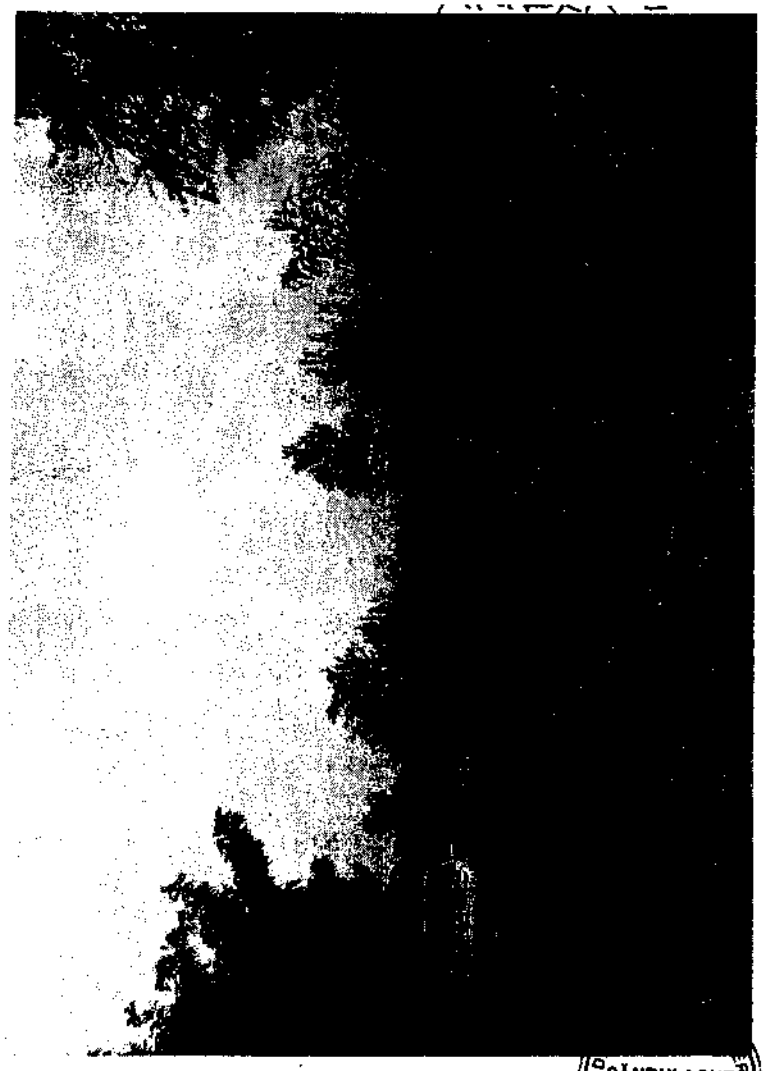
Evaluator
Gabriel Săndulache

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

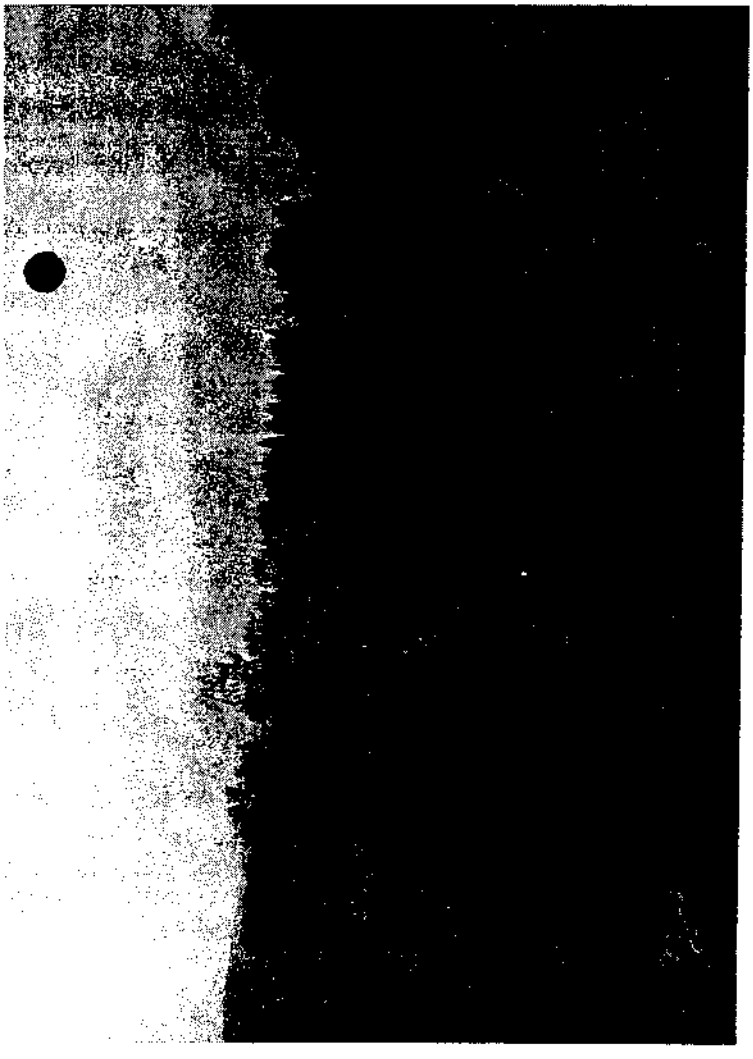
SĂNDULACHE
GABRIEL

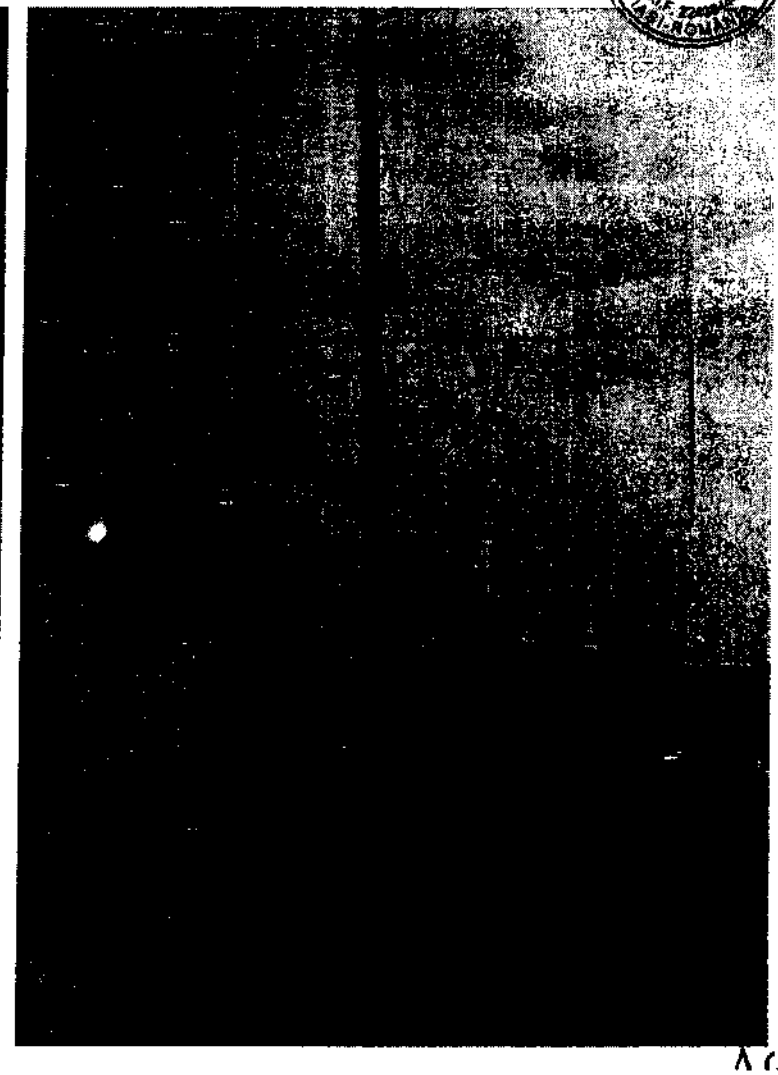
JUDEȚUL
CONSILIUL JUDEȚ
Anexă la



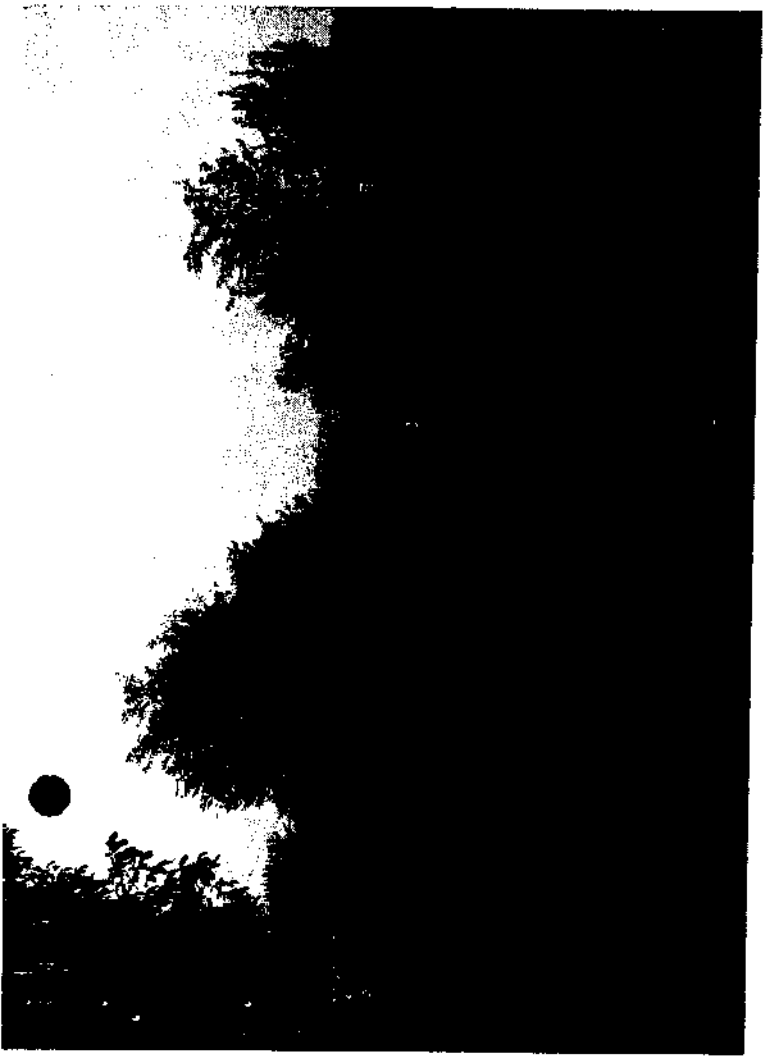


SĂNDULACHE
GABRIEL



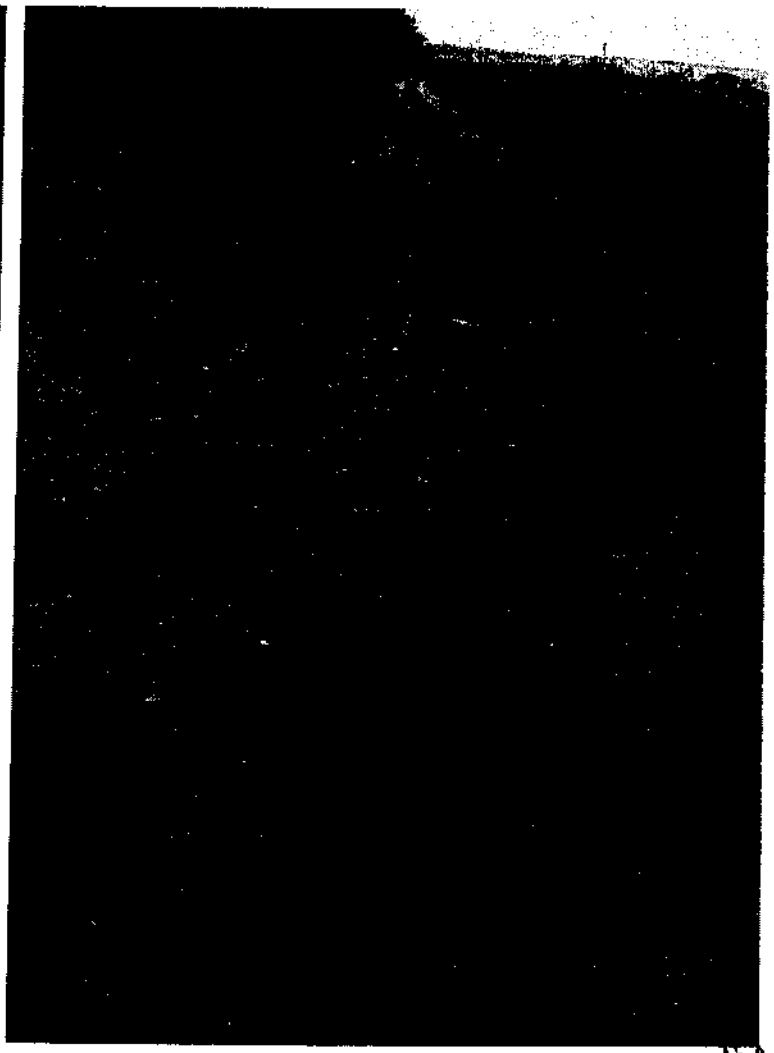


ANEXA 8



DIRIGINTE DE ȘANTIER
SĂNDULACHE GABRIEL
C.I.F. 22439444
IAȘI-ROMÂNIA

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11



ANEXA 9

Proces verbal

Încheiat astăzi 05.08.2010 cu ocazia inspecției proprietății imobiliare la fața locului, a domnului Roger Andrei, în suprafață de 5.000 mp, extravilan mun. Iași, categoria de folosință arabil (A), având nr. parcelă topo. 1 (11434/4), nr. cad. 18.843, respectiv nr. 71.388 înscrisă în c.f. a mun. Iași, pe baza titlului de proprietate nr. 181.960 din 24.11.1992, sub încheierea nr. 31.208/07.04.2008 la O.C.P.I. Iași, având extrasul de c.f. nr. 31.208/21.04.2008, între d-nul Roger Andrei în calitate de proprietar, respectiv expert proprietăți imobiliare ing. Săndulache Gabriel leg. nr. 11417, membru titular ANEVAR, din partea executantului.

Am poziționat imobilul în cadrul localității și am efectuat fotografii asupra imobilului respectiv am ridicat copii xerox ale actelor proprietății care vor fi folosite în raportul de evaluare.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 2 (două) exemplare, câte 1 (unul) pentru proprietar și 1 (unul) pentru executant.

Din partea proprietarului,

Din partea executantului

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CIF 22438444 IAȘI-ROMÂNIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA • 11417 • SANDULACHE GABRIEL VALABIL 2010 EXPERT EVALUATOR ER • ANEVAR •

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

12

P.F.A. SĂNDULACHE GABRIEL
STR. PICTORULUI NR. 3, BL. U1, SC. A, ET. 4, AP. 20, MUN. IAŞI, JUD. IAŞI
0332/449313(ac.); 0755/509223; e-mail: sandulacheg@yahoo.com

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 1626
Anul 2011 Luna 02 Ziua 04

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂŢILOR IMOBILIARE TIP TEREN LIBER

1.	EVALUATOR	SĂNDULACHE GABRIEL
	Legitimaţie ANEVAR	Nr. 11417
	Parafa	Nr. 11417
	Firma	P.F.A. SĂNDULACHE GABRIEL
	Adresa evaluatorului	IAŞI, STR. PICTORULUI NR. 3, BL. U1, SC. A, ET. 4, AP. 20, MUN. IAŞI, JUD. IAŞI ▪ 0332/449313(ac.); 0755/509223; e-mail: sandulacheg@yahoo.com

2.	CLIENT	CONSILIUL JUDETEAN IASI
	Adresa	▪ Bd. Stefan cel Mare şi Sfint nr. 69, IAŞI, JUDEŢUL IASI ▪ Telefon: 0232.235100
	DESTINATARUL RAPORTULUI	CONSILIUL JUDETEAN IASI

3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspectiei)	Proprietate teren extravilan compus din: TEREN – suprafata 5000 mp regim juridic si economic: proprietate persoana fizica tip: extravilan Mun. IASI , categoria de folosinta: arabil
	Proprietar	GORGU MARINEL
	Adresa proprietăţii	▪ Judetul: IASI, Mun: IASI, ▪ extravilan
	Conditii limitative deosebite	Teren Extravilan parcela 1(4434/1)

4.	DECLARAREA VALORII	74.566 LEI, echivalent 17 500 EUR

VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piaţă
	SCOPUL EVALUĂRII	Expropriere teren pentru cauză de utilitate publică.
	DATA INSPECŢIEI PROPRIETĂŢII	Inspecţia a fost efectuată de către SĂNDULACHE GABRIEL la data de 05.08.2010
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	03.02.2011
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,2609 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietatii: extravilan Iasi, categoria de folosinta: arabil: PARCELA 1(4434/1)

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

		Proprietar si dobândire: GORGU MARINEL **Temei legal: Titlu de proprietate nr. 181959/24.11.1992** **- Alte situații: nu se cunosc** **Temei contractual: Titlu de proprietate nr. 181959/24.11.1992** **În ANEXA nr. 1 este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate / a provenienței proprietății** **În ANEXA nr. 2 este prezentată copia încheierii de intabulare în Cartea Funciară.** ▪ **Sarcini, conform CF partea a IIIa: nu se cunosc** - **Dreptul de proprietate: Deplin** **A fost prezentata copia xerox neactualizata a Extrasului de Carte Funciară sau a încheierii de intabulare în Cartea Funciară.**
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ **Nu se cunosc**
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară	▪ **Nu se cunosc**
7.	**DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ**	▪ **Documentație cadastrala** ▪ **Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: suprafata 5000 mp** **În ANEXA nr. 3 este prezentată copia planului de amplasament** **În ANEXA nr. 4 sunt prezentate copiile tabelului miscarii parcelare**
8.	**UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII**	**Liber (teren arabil)**
9.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE Se completeaza diferentiat, functie de zona: urban sau rural	**Iași, Mun. Iasi, capătul str. Aeroportului**
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ **Auto: Drum de exploatare balastat DE 4429** ▪ **Feroviar: nu** ▪ **Naval: nu este cazul** ▪ **Calitatea rețelelor de transport: asfaltat cu o bandă pe sens**
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	**Tipul zonei** ▪ **Urbana** ▪ **În zonă se află – Unitatea militară de radiolocație și Aeroportul Iași** ▪ **Rețea de transport în comun** ▪ **suficiente Maxi – Taxi și tramvaie** ▪ **Unități comerciale în apropiere; la distanța de cca 1000m.** ▪ **Unități de învățământ – scoala generala, liceu, învățământ superior în Iași** ▪ **Unități medicale (cabinete medicale in Iași)** ▪ **Instituții guvernamentale: nu sunt** ▪ **Muzee: nu sunt** ▪ **Parcuri: nu** ▪ **Lacuri: nu sunt** ▪ **Cursuri de apă: nu sunt** ▪ **Altele: În apropiere de Aeroportul Iași**
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ **Rețea urbană de energie electrică: *existentă în zonă*** ▪ **Rețea urbană de apă: *existentă în zonă***

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CIF 2243844A IAȘI-ROMANIA

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 03 Ziua 11

		▪ Reţea urbană de gaze: *existentă în zonă* ▪ Reţea urbană de canalizare: *existentă în zonă* ▪ Reţea urbană de telefonie: *existentă în zonă* ▪ Altele
	GRADUL DE POLUARE <u>ORIENTATIV</u>	▪ Poluare redusă
	AMBIENT	▪ Liniştit ▪ Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referinţa (teren extravilan), amplasare favorabilă. Dotări şi reţele edilitare bune. Poluare redusă.

10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	Tipul (amplasare in cadrul localitatii)	▪ Extravilan Iasi
	Regim economic	Categoria de folosinta: extravilan Iasi , categoria de folosinta – teren arabil.
	Suprafata teren	▪ S = 5000 mp
	Deschiderea la strada	▪
	Tip drum de acces	▪ Asfaltat str. Aeroportului si drum de exploatare DE 4429
	Regim juridic drum	▪ Drum de exploatare DE 4429
11.	CARACTERISTICILE TERENULUI	
	Dimensiuni	▪ Cca 40m X 125 m = 5000 mp
	Forma	▪ Regulata, pe 3 laturi si o latura curbilinie pe DE 4429
	Caracteristici certificat urbanism	▪ Nu se cunosc
	Utilitati existente pe proprietate	▪
	Utilitati existente la limita proprietatii	▪ Reţea urbană de energie electrică: in*existentă* ▪ Reţea urbană de apă: in*existentă* ▪ Reţea urbană de termoficare: in*existentă* ▪ Reţea urbană de gaze: in*existentă* ▪ Reţea urbană de canalizare: in*existentă* ▪ Reţea urbană de telefonie: in*existentă*
	Vecinatati	▪ N – S.C.P.B. Dancu ▪ E – S.C.P.B. Dancu, Badelita Constantin ▪ S – Drum exploatare, U.M. 1175 ▪ V – Drum exploatare DE 4429
	Inclinare	▪ Plan, usor inclinat catre N
	Stare teren	▪ teren arabil
	Alte situatii	▪ nu sunt
	Restrictii de construire	▪ nu se cunosc

12.	ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI	▪ Piaţa terenurilor situate in Mun. Iaşi, terenuri extravilane si intravilane similare
	NATURA ZONEI	▪ *Zonă imobiliară* terenuri extravilane cu destinaţia „arabilă" ▪ Din punct de vedere edilitar: în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraş cu economie în stagnare, în prezent şomaj mediu
	OFERTA DE PROPRIETĂŢI IMOBILIARE SIMILARE	▪ Utilizatori potenţiali (cumpărători/chiriaşi): persoane cu venituri medii-şi mari suficiente pentru a contracta un credit ipotecar, angajaţi în domeniul public sau privat, cu putere de cumpărare medie sau mare. ▪ Evoluţie: stagnare

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CIP 224384 IAŞI-ROMANIA

	▪ **Volum: mediu**
CEREREA DE PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ **Incepând din 1 ianuarie 2010 până la data evaluării, au fost emise cc 5 oferte de vânzare pentru terenuri similare. Evoluţie: stagnare.** ▪ **Volum: mic**
ECHILIBRUL PIEŢEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ **Creşterea ofertei depăşeşte creşterea cererii, astfel apărând un dezechilibru în favoarea ofertei.**
PREŢURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ **Minim: 11 EURO/mp** ▪ **Maxim: 50 EURO/mp**
Opţional: PREŢURI ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	În conformitate cu prevederile art.11 aliniatele 8 şi 9 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică se utilizează preţul pe m.p. din expertiza notarială publicată pe site-ul www.unnpr.ro pentru judeţul Iaşi anexa nr. 8. ▪
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ **Minim:** ▪ **Maxim:**
Opţional: CHIRII ÎN ZONA VECINĂ PENTRU PROPRIETĂŢI SIMILARE	▪ **Minim:** ▪ **Maxim:**
CONCLUZII ŞI TENDINŢE PRIVIND PIAŢA PROPRIETĂŢII	▪ **Dezechilibru în favoarea OFERTEI.** **REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea scăderii preţurilor** **Anexa nr. 6 cuprinde extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii**

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare *este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă şi legală a unui teren liber sau proprietăţi construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care conduce la o maximă.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită.

În plus faţă de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a proprietăţii ca fiind con trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- fizic posibilă
- permisă legal
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi este determinată după aplicarea celor *patru criterii* şi după elir diferitelor *utilizări alternative*. Utilizarea rămasă, care îndeplineşte toate cele patru criterii, este cea ma utilizare.

Având în vedere:

- tipul proprietăţii evaluate
- amplasarea proprietăţii evaluate
- neidentificarea unei utilizări alternative care să respecte criteriile CMBU

considerăm că cea mai bună utilizare a proprietăţii evaluate este cea actuală. Această utilizare îndeplineşte c care definesc CMBU, şi anume:

- *este fizic posibilă*

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

	• *este permisă legal* • *este fezabilă financiar* • *este maxim productivă (conduce la o valoare maximă)*
•	
CONCLUZIE PRIVIND CEA MAI BUNA UTILIZARE	▪ **Teren liber X** ▪ **Teren construit** ▪ **Proprietate rezidentiala** ▪ **Proprietate comerciala** ▪ **Proprietate industriala.**

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAŢIONALE DE EVALUARE – EDIŢIA A OPTA, 2007	▪ **IVS 1 – Valoarea de piaţă – bază de evaluare** ▪ **GN 1 – Evaluarea proprietăţii imobiliare** ▪ **IVS 3 – Raportarea evaluării** ▪
CADRU LEGAL	**Legislaţia în vigoare- legea nr. 255/2010.**
ALTE REGLEMENTĂRI	

13.1 Abordarea (evaluarea) prin metoda comparaţiei directe.

În ANEXA nr. 7 este prezentată determinarea valorii conform legii nr. 255/2010.

VALOAREA DETERMINATĂ ***conform prevederilor art.11 aliniatele 8 şi 9 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.***	**74.566 LEI, echivalent 17 500 EUR**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

14. DEFINIŢII, IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE ŞI ALTELE

14.1 DEFINIŢII

- VALOREA DE PIAŢĂ

Valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

14.2 IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 1

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date şi informaţii în EURO şi LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacţionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
  - pentru COMPARABILA 1: www.imobiliareiasi.ro;
  - pentru COMPARABILA 2: www.imobiliareiasi. ro;
  - pentru COMPARABILA 3 : www.terenuri-iasi.ro;
  - pentru COMPARABILA 4 : www.trustul terra.ro;

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

15. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul publicării, parțială sau integrală, precum și utilizării raportului de către alte persoane decât cele de la pct. 2.

16. RASPUNDEREA FAȚĂ DE TERȚI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 2. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

17. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

18. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 05.08.2010.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 4

19. RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE NOI, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA NOASTRĂ, CONFORM LEGII NR. 255/2010, VALOAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA RECOMANDATĂ	**74.566 LEI** **echivalent 17 500 EUR**
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

SĂNDULACHE GABRIEL

INSPECTOR

SĂNDULACHE GABRIEL

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2014 Luna 02 Ziua 11

ANEXE:

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22439444 IAŞI-ROMÂNIA

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate – Extras de C.F.
ANEXA nr. 2 :	Incheiere de intabulare
ANEXA nr. 3 :	Plan de amplasament
ANEXA nr. 4 :	Tabelul miscarii parcelare
ANEXA Nr. 5:	Extras din planul cadastral al mun. Iasi(de incadrare)
ANEXA Nr. 6:	Extrase privind preţurile / chiriile pe segmentul de piaţă al proprietăţii
ANEXA Nr. 7:	Determinarea valorii conform legii nr. 255/2010
ANEXA Nr. 8:	Fotografii
ANEXA Nr. 9:	Proces verbal de inspectie a proprietatii din 05.08.2010

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 1

OCPI
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

IAȘI

Nr.cerere 31199
Ziua 21
Luna 04
Anul 2008

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CIF. 22438444 IAȘI-ROMÂNIA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
Pentru
INFORMARE

Cartea funciară 71349

Municipiu /Comuna/Oras IASI

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații
1	18842	PARCELA 1A SIT IN EXTRAVILAN MUN IASI	5000 MP	

Partea a II-a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
1	GORGU MARINEL - Act nr 181959/1992 - incheiere 31199/2008	

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	NU ARE SARCINI	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la .....INFORMARE.....
.....
şi nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de ...lei prin chitanţa nr. /2007....., pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.

Asistent - registrator,

POPESCU CRISTINA
ASISTENT REGISTRATOR

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ IAȘI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 24
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

1

ANEXA 2

ANCPI

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CIF 2243844 IAŞI-ROMÂNIA

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IASI

Dosar nr. 31199/ 07.04.2008

INCHEIERE nr. 31199

Registrator: Simona Alina RADU

Asistent Registrator: Cristina POPESCU

=====Asupra cererii introduse de GORGU MARINEL, privind INTABULARE DREPT DE PROPRIETATE in Cartea Funciara, in baza titlu de proprietate nr. 181959 din 24.11.1992.

=====Vazand referatul asistentului-registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de lei, cu chitanta numarul SCUTIT TAXA din data de , pentru serviciul de Publicitate Imobiliara cu codul PI: 7.1.1.

Dispune:

=====Admite cererea cu privire la imobilul:
PARCELA 1A SIR IN EXTRAVILAN - 5000 MP ,
situat in municipiul Iasi, judetul Iasi, inscris in Cartea Funciara numarul 71349 a municipiului Iasi cu numarul cadastral 18842 proprietatea: GORGU MARINEL, de sub PI1, PII1 si sa se inscrie: DREPT DE PROPRIETATE CU TITLU DE DREPT DE CONSTITUIRE .

=====Prezenta se va comunica: GORGU MARINEL

=====Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Data la data de: 18/04/2008

Registrator,
Simona Alina RADU

RADU SIMONA ALINA
REGISTRATOR

Asistent-Registrator,
Cristina POPESCU

POPESCU CRISTINA
ASISTENT REGISTRATOR

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ IAŞI
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ IAŞI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară
IAŞI

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

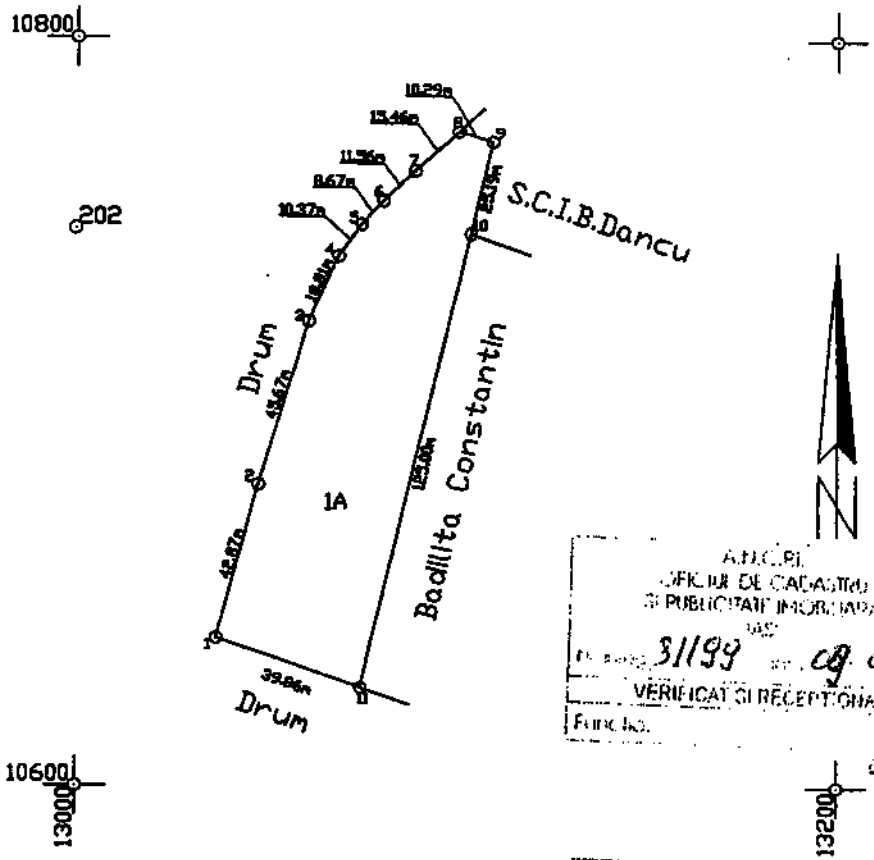
PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A IMOBILULUI ANEXA 3

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată (mp)	Adresa imobilului
18842	5000	Extravilan, mun. Iasi, jud. Iasi

Cartea Funciară nr.		UAT	mun. Iasi

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. ZM398AA IAŞI-ROMÂNIA



A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU
ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
IAŞI
Nr. 31199 din 09.04.08
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT
Funcţia

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară
IAŞI
CONSILIER

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Menţiuni
1	A	5000	279915	Teren imprejmuit
TOTAL		5000	279915	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCŢII

Cod constr.	Suprafaţa construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Menţiuni
TOTAL	-	-	-

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecţie: Local Iasi

Nr.pct.	X	Y	Nr.pct.	X	Y	Nr.pct.	X	Y
1	13036.719	10639.846	5	13074.370	10750.687	9	13109.159	10772.763
2	13047.319	10681.381	6	13080.329	10756.983	10	13103.342	10748.253
3	13060.585	10725.083	7	13088.661	10764.972	11	13074.473	10626.633
4	13068.351	10742.219	8	13100.085	10775.412			
Suprafaţa totală măsurată = 5000.00 mp Suprafaţa din act = 5000.00 mp								

ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLĂVOG
Gradul II
69

Executant autorizat
PF Zlavog Ioan
Data 04.04.2007

Se confirmă suprafaţa din măsurători şi introducerea imobilului în baza de date

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

TABEL DE MIŞCARE PARCELARĂ

Adresa imobilului extravilan, mun. Iasi, jud. Iasi

Nr. cadastral 18842

A. Teren

Situaţia din acte						Situaţia actuală		
Proprietar	Cotă parte	Act de proprietate	Identificator nr. parcelă/ nr. topografic	Suprafaţă din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod parcelă	Descrierea imobilului	Suprafaţă măsurată (mp)
Gorgu Al. Marinel	1/1	Titlu de proprietate nr.181959/24.11.1992	1(4434/1)	5000	Teren imprejmuit	1A	Teren imprejmuit	5000
TOTAL	1/1			5000		TOTAL		5000

B. Construcţie

Situaţia din acte					Situaţia actuală		
Prorpietar	Cotă parte	Act de proprietate	Suprafaţă din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod construcţie	Descrierea imobilului	Suprafaţă măsurată (mp)
-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL					TOTAL		

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Executant autorizat
Ing Zlavog Ioan

ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMANIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLĂVOG
Gradul II
69

Receptionat
O.C.P.I. Iaşi

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară IAŞI
PLESESCU OVIDIU
CONSILIER

DIRIGINTE DE SANTIER
SĂNDULACHE GABRIEL
C.I.F. 2430844
IAŞI-ROMÂNIA

ANEXA 4

4

ANEXA 4

DESCRIEREA LUCRĂRILOR TOPOGRAFICE ŞI GEODEZICE

1. Metode şi aparatura folosite la măsurători

Lucrarea a fost executată cu LEICA TC1010 seria 366532. În vederea realizării planului de amplasament şi a calculelor analitice necesare determinării suprafeţelor, s-a executat o retrointersecţie în punctul de staţie 201, apoi prin drumuire planimetrica s-a determinat punctul 202, din cel deal 2-lea punct determinandu-se prin metoda punctului radiat coordonatele tuturor punctelor de pe conturul corpului de proprietate.

2. Sistemul de coordonate

Local Iasi

3. Punctele geodezice de sprijin folosite

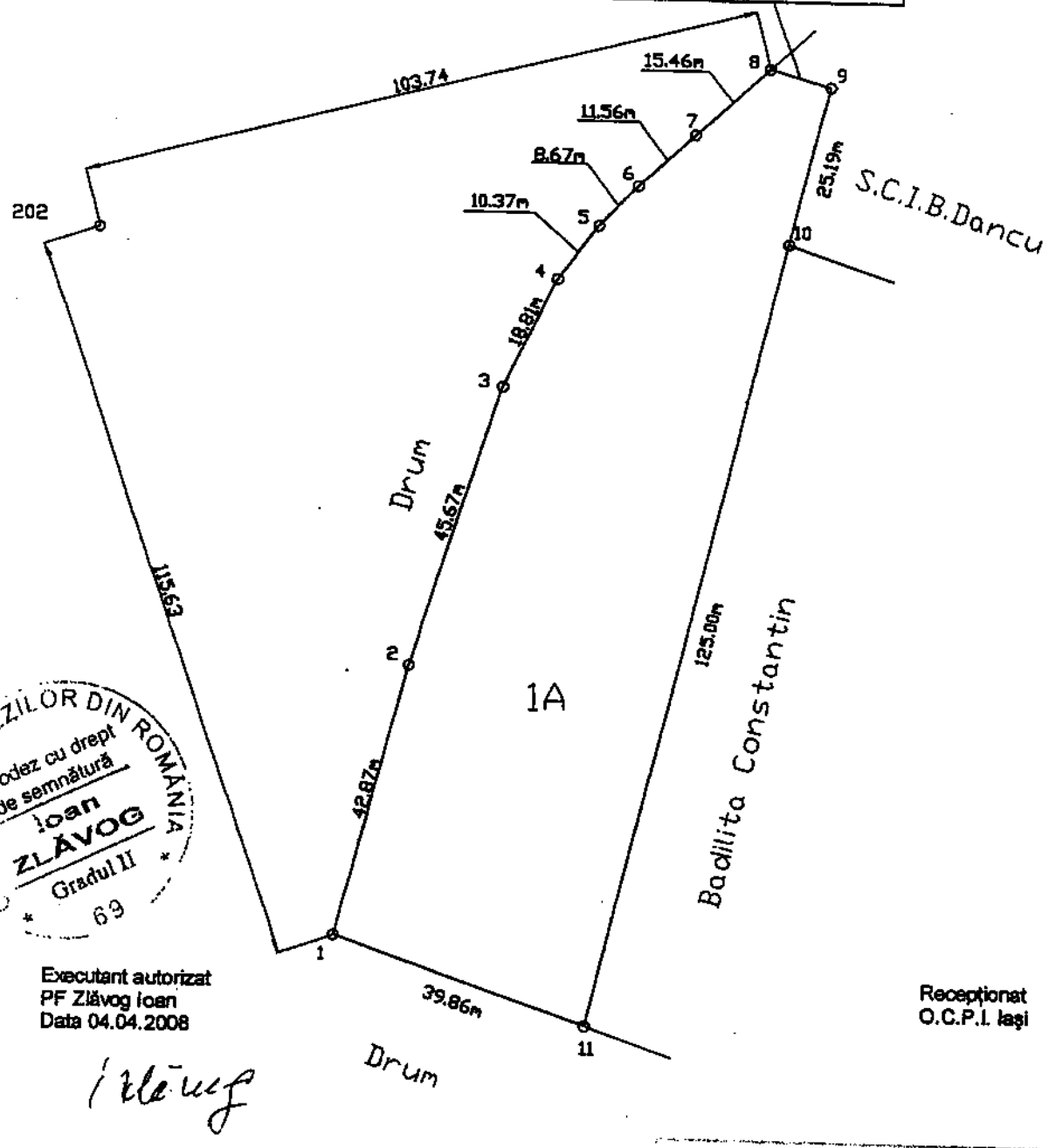
Castel apa Moara de Vant, P.G. Aviatiei, Bl.A3 Tatarasi

4. Starea punctelor geodezice vechi

Punctele geodezice vechi se găsesc în stare foarte bună.

5. Descrierea punctelor topografice noi

Nr. pct.	Felul marcării	Coordonate	
		X	Y
202	ţăruş lemn	12999.648	10749.374



Executant autorizat
PF Zlăvog Ioan
Data 04.04.2008

Zlăvog

Recepţionat
O.C.P.I. Iaşi

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22439444 IAŞI-ROMÂNIA

ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA Geodez cu drept de semnătură Ioan ZLĂVOG Gradul II 69

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la încheierea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 4

P.F. Zlăvog Ioan
LEICA TC1010 seria 366532

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CJF 2243044 IAŞI-ROMÂNIA

Fişă de măsurători prin metode clasice

Pct. staţie	Pct. vizat	Distanţe	Direcţii orizontale	Unghiuri zenitale	Cod
202	1	115.631	179.2230		
	2	83.039	161.0719		
	3	85.600	124.1478		
	4	69.075	106.6058		
	5	74.734	98.8982		
	6	81.038	94.0291		
	7	90.370	88.9562		
	8	103.738	83.8483		
	9	111.981	86.6044		
	10	103.700	100.6877		
	11	143.751	165.1472		

Inventar de coordonate

Judeţul Iaşi
Denumirea unităţii administrativ teritoriale extravilan, mun. Iasi, Jud. Iaşi
Cos SIRUTA 95079

1	13036.719	10639.846	202
2	13047.319	10681.381	202
3	13060.585	10725.083	202
4	13068.351	10742.219	202
5	13074.370	10750.667	202
6	13080.329	10756.963	202
7	13088.661	10764.972	202
8	13100.065	10775.412	202
9	13109.159	10772.763	202
10	13103.342	10748.253	202
11	13074.473	10626.633	202

...ZILOR DIN ROMÂNIA Geodez cu drept de semnătură Ioan ZLĂVOG Gradul II 69

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

6

ANEXA 4

Calculul analitic al suprafeței

Nr.pct.	X	Y
1	13036.719	10639.846
2	13047.319	10681.381
3	13060.585	10725.083
4	13068.351	10742.219
5	13074.370	10750.667
6	13080.329	10756.963
7	13088.661	10764.972
8	13100.065	10775.412
9	13109.159	10772.763
10	13103.342	10748.253
11	13074.473	10626.633
S = 5000 mp		

ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLĂVOG
Gradul II
69

DIRIGINTE DE ȘANTIER
SĂNDULACHE GABRIEL
CIF: 22435444
IAȘI-ROMÂNIA

Executant autorizat
PF Zlavog Ioan
Data 04.04.2008

Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 4

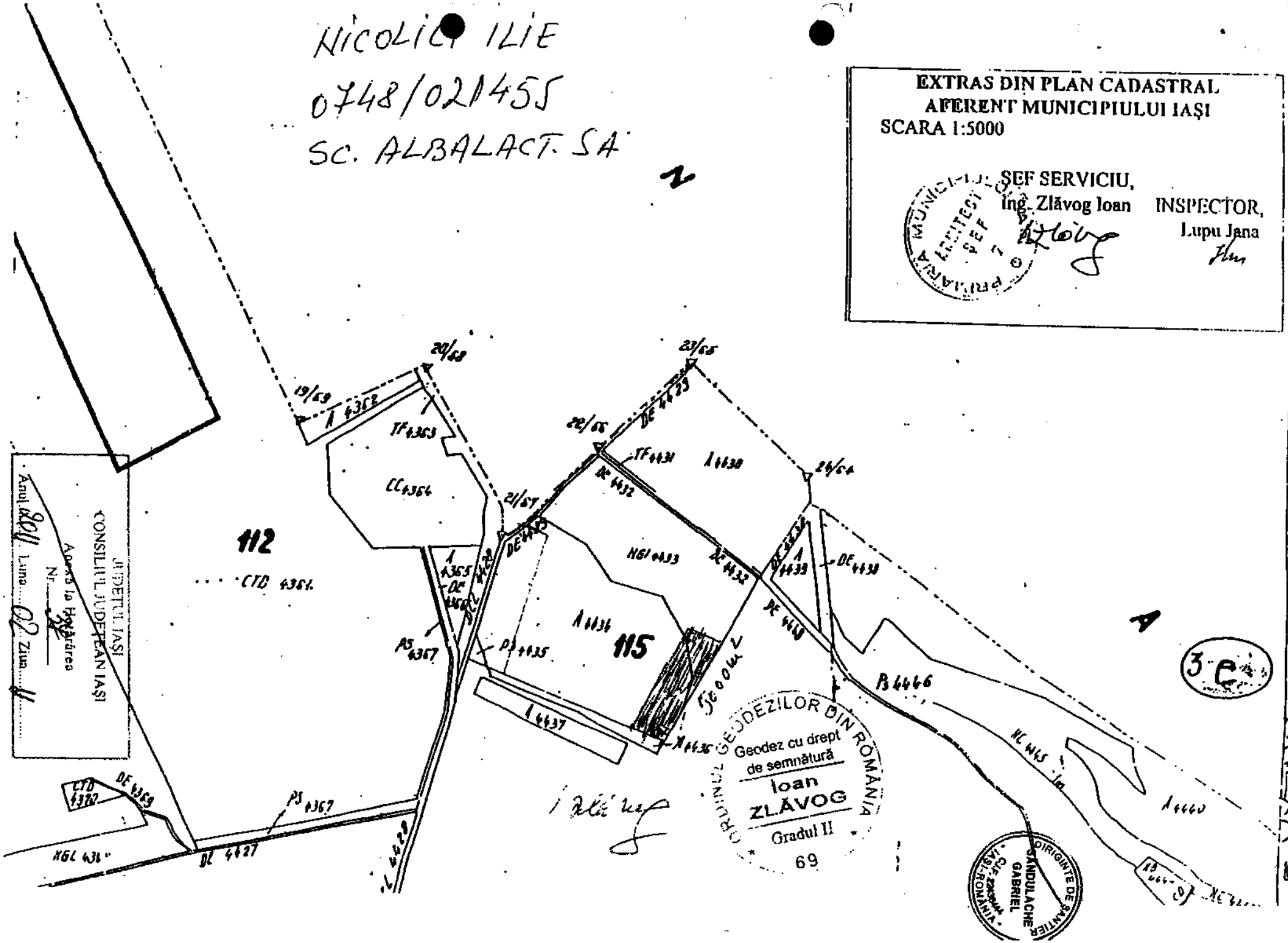
7

NICOLICI ILIE
0748/021455
SC. ALBALACT. SA

EXTRAS DIN PLAN CADASTRAL
AFERENT MUNICIPIULUI IAŞI
SCARA 1:5000

SEF SERVICIU,
Ing. Zlăvog Ioan

INSPECTOR,
Lupu Jana



JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ORDINUL GEODEZILOR DIN ROMÂNIA
Geodez cu drept de semnătură
Ioan ZLĂVOG
Gradul II
69

DIRIGINTE DE ŞANTIER
SANDULACHE GABRIEL
C.I.F. ZAGRAMA IAŞI-ROMÂNIA

ANEXA 5

8

ANEXA 6
COMPARABILA 1

[redacted]

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 2249044 IAŞI-ROMÂNIA

La Vanzare: Teren - Agricol din Iasi/Pacurari

Oras:	Iasi
Zona:	Pacurari (Pentru acest imobil nu s-a facut localizarea pe harta)
Suprafata:	5000 mp
Fotografii:	Nu exista fotografii
Front Stradal:	100 m
Asezare:	Intravilan
Pret: **(Vanzare, tot imobilul)**	20 Euro (= 84 Lei Noi)
Functionalitati:	✗ Gaz ✗ Apa ✗ Gradina ✗ Canal ✓ La strada ✗ Cu constructie pe teren ✗ Teren Imprejmuit (gard)
Alte detalii:	teren in vii in fosta ferma valea lupului peiveliste deosebita
ID Imobil:	38299
Contact:	Anunt pus de persoana particulara Telefon: 0751336454
Data adaugarii anuntului:	27.08.2010

Daca sunteti interesati puteti contacta proprietarul anuntului prin email, completand formularul de mai jos. Mesajul va ajunge prin email la persoana care a pus anuntul.

Numele si prenumele dumneavoastra:*

Datele de contact (email, telefon, etc.):*

Mesajul dumneavoastra:*

Trimite

* Campurile marcate cu (*) sunt obligatorii.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 4

AGENTIE IMOBILIARA
LUXOR IMOBIL

9

ANEXA 6
COMPARABILA 2

[redacted]

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 2243644 IAȘI-ROMÂNIA

La Vanzare: Teren - Agricol din Iasi/Tomesti

Oras:	Iasi
Zona:	Tomesti (Pentru acest imobil nu s-a facut localizarea pe harta)
Suprafata:	1300 mp
Fotografii:	Nu exista fotografii
Front Stradal:	-
Asezare:	Intravilan
Pret: **(Vanzare, tot imobilul)**	15 500 Euro (= 65 100 Lei Noi)
Functionalitati:	✗ Gaz ✓ Apa ✗ Gradina ✗ Canal ✗ La strada ✗ Cu constructie pe teren ✗ Teren Imprejmuit (gard)
Alte detalii:	terenul este la 10m de aleea betonata,posibilitate curent electric1
ID Imobil:	36883
Contact:	Anunt pus de persoana particulara Telefon: 0745252230
Data adaugarii anuntului:	21.08.2010

Daca sunteti interesati puteti contacta proprietarul anuntului prin email, completand formularul de mai jos. Mesajul va ajunge prin email la persoana care a pus anuntul.

Numele si prenumele dumneavoastra:*

Datele de contact (email, telefon, etc.):*

Mesajul dumneavoastra:*

Trimite

* Campurile marcate cu (*) sunt obligatorii.

AGENTIE IMOBILIARA
LUXOR IMOBIL

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

10

Contact [redacted]

Site-uri partenere: www.interimobiliare.ro

Terenuri-Iasi.ro
interImobiliare

SĂNDULACHE GABRIEL

Regiuni Iasi | Oferta ta | Cererea ta

Preferinte ter

Tip teren:
Destinatie:
Zona:
Suprafata: intre
Pret maxim:
Apa curenta:
Canalizare:
Gaz metan:

Ca

Teren de vanzare in Sorogari, id# 651

Cauta teren du

Tip teren: Intravilan

Destinatie: Constructii case

Suprafata: **10700** mp

Pret: **11** EUR /mp

Vizualizari oferta: 6

Utilitati:

Electricitate

Apa curenta prin Put - Fantana

Canalizare prin Fosa septica

Caracteristici:

Deschiderea la drumul de acces: 70 ml

Procentul de ocupare (POT): 30%

Alte detalii:

Terenul este situat mai sus de biserica si pe teren se afla amplasata o casa cu o suprafata de 100 mp.

MARESTE

Date de contact:

Mitica Tirnoveanu

Tel: 0731.22.66.66

Terenuri dupa

Contact prin email:

*Numele dvs:

*Telefon:

*E-mail:

Mesaj:

Sunt interesat de oferta cu id-ul 651

Trimite

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 6
COMPARABILA II

ACASA | DESPRE NOI | TRIMITE CERERE | TRIMITE OFERTA | ACTI

TRUSTUL TERRA

Trustul Terra imobiliare Iasi va ureaza bun venit si va invita sa consultati oferta de apartamente, case, vile, spatii, birouri si terenu

APARTAMENTE | TERENURI | TRANZACTII DE LUX | C

VANZARE

- Apartamente
- Case
- Vile
- Spatii
- Terenuri
- Hoteluri si pensiuni

INCHIRIERE

- Apartamente
- Case
- Vile
- Spatii
- Terenuri
- Hoteluri si pensiuni

PROIECTE REZIDENTIALE IASI

TEREN INTRAVILAN DE VANZARE [redacted]
550 MP , AEROPORT | IASI
PRET: 50 EUR/MP
ID OFERTA: 4381

[redacted]

Front stradal:	21m
Constructie pe teren:	NU

GALERIE FOTO

[redacted]

DESCRIERE:

Parcele de 500-550mp, zona Ciric spre aeroport, ideal pentru locuinta(inclusiv proiect Prima Casa).

The page cannot be found

The page you are looking for might have been removed, had its name

UTILITATI

- ✔ **Gaz**
- ✔ **Curent electric**
- ✔ Strada asfaltata
- ✔ Canalizare
- ✔ Apa curenta

DATE AGENT

BARNUSCA DAN
Telefon: 0232 215 406 / 0747 789 610
E-mail: imobiliare@trustulterra.ro
Consilier imobiliar specializat pe vanzari terenuri

CONTACT AGENT

Nume dvs:
Telefon dvs:
E-mail:
Mesajul catre agent:

[redacted]ȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAȘI-ROMÂNIA

12

ANEXA 7

DIRIGINTE DE ŞANTIER SĂNDULACHE GABRIEL C.I.F. 22438444 IAŞI-ROMÂNIA

Determinarea valorii terenului

În conformitate cu prevederile Legii nr.255/2010 determinarea valorii de calcul a terenului se face utilizând următoarea relaţie de calcul:

$$V_t = S_t \times V_{da}$$

unde:

- **V_t = valoarea terenului pentru care se aplică taxele notariale**
- **S_t = suprafaţa terenului conform documentaţiei cadastrale**
- **V_{da} = valoarea unitară a terenului, funcţie de destinaţie şi amplasare (ANEXA 8)**

Vt=valoarea totală a terenului
St=5000 mp,
Vda=3,5 euro/mp
1 euro=4,2609 lei

Vt=5000 x 3,5 euro =17.500 euro, 74. 566 lei

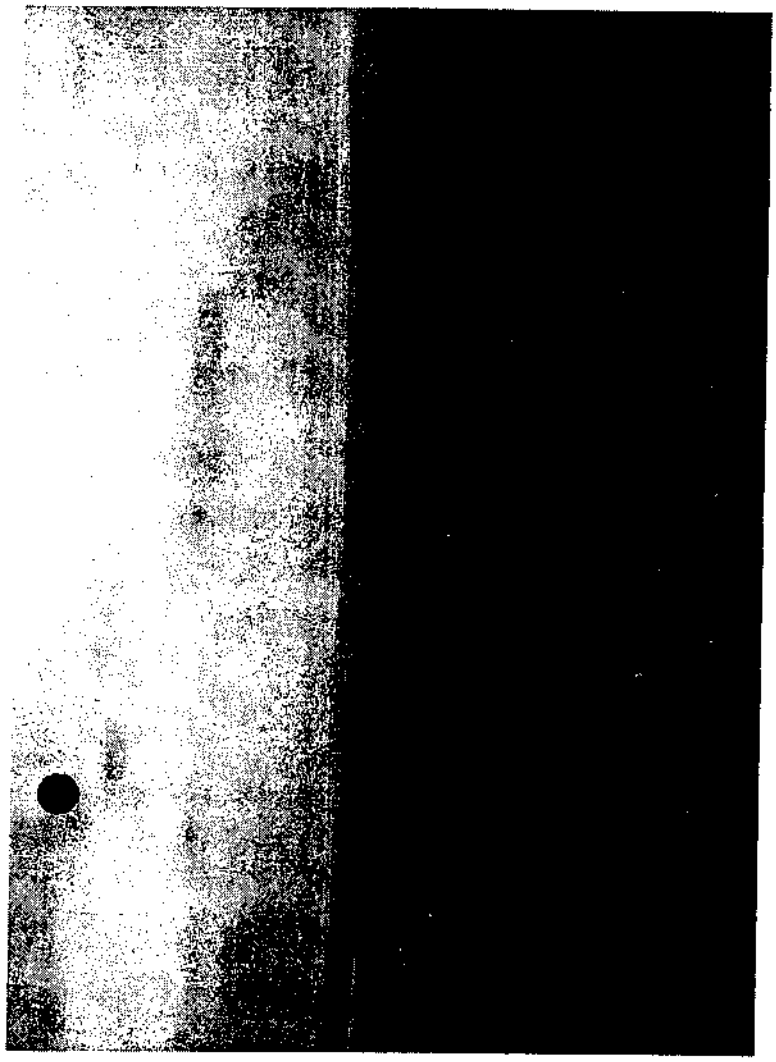
Evaluator
Gabriel Săndulache

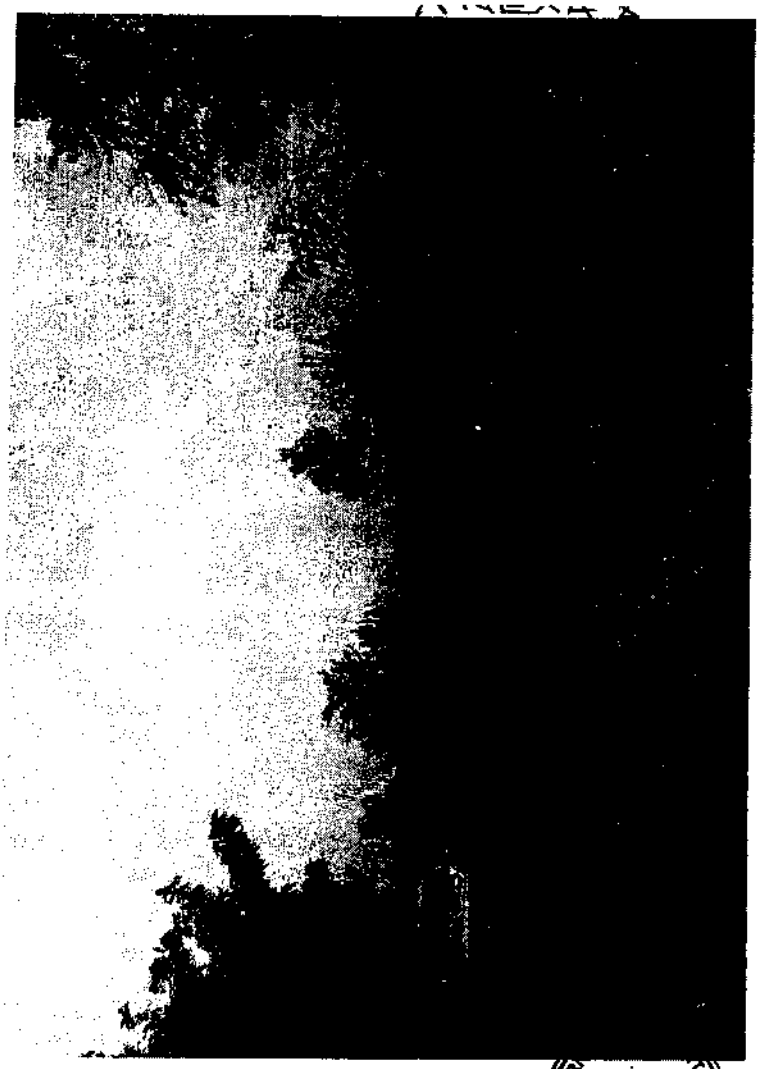
ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA • 11417 • SANDULACHE GABRIEL CALABIL 2010 EXPERT EVALUATOR EN ANEVAR

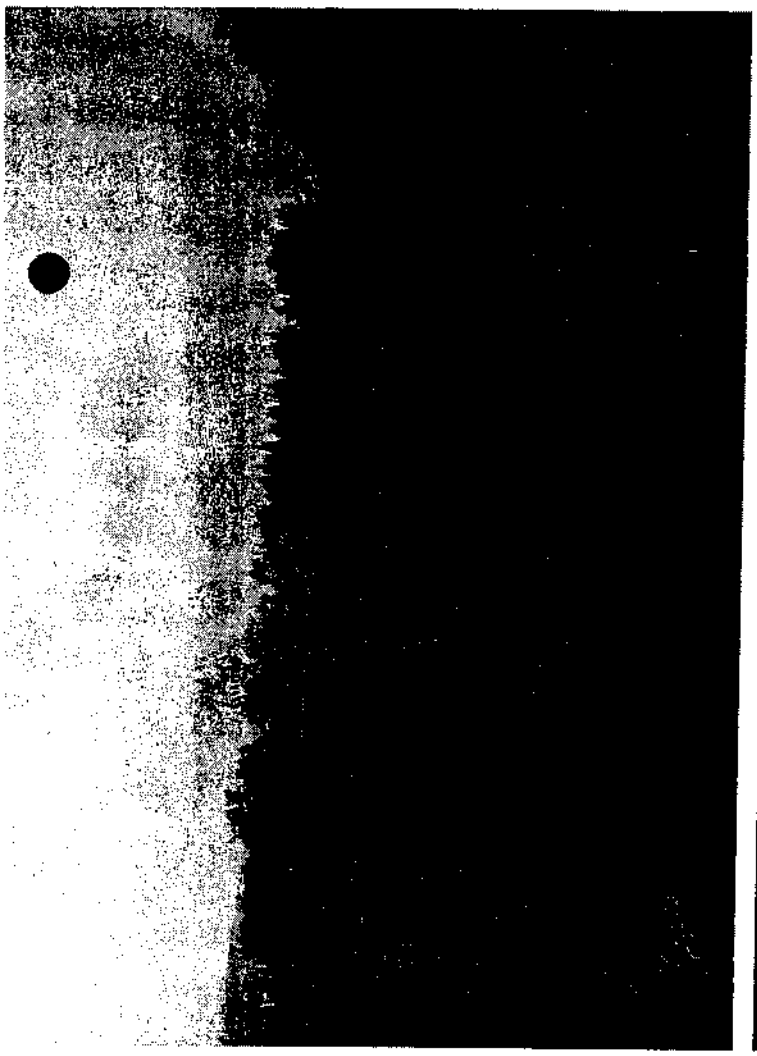
JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

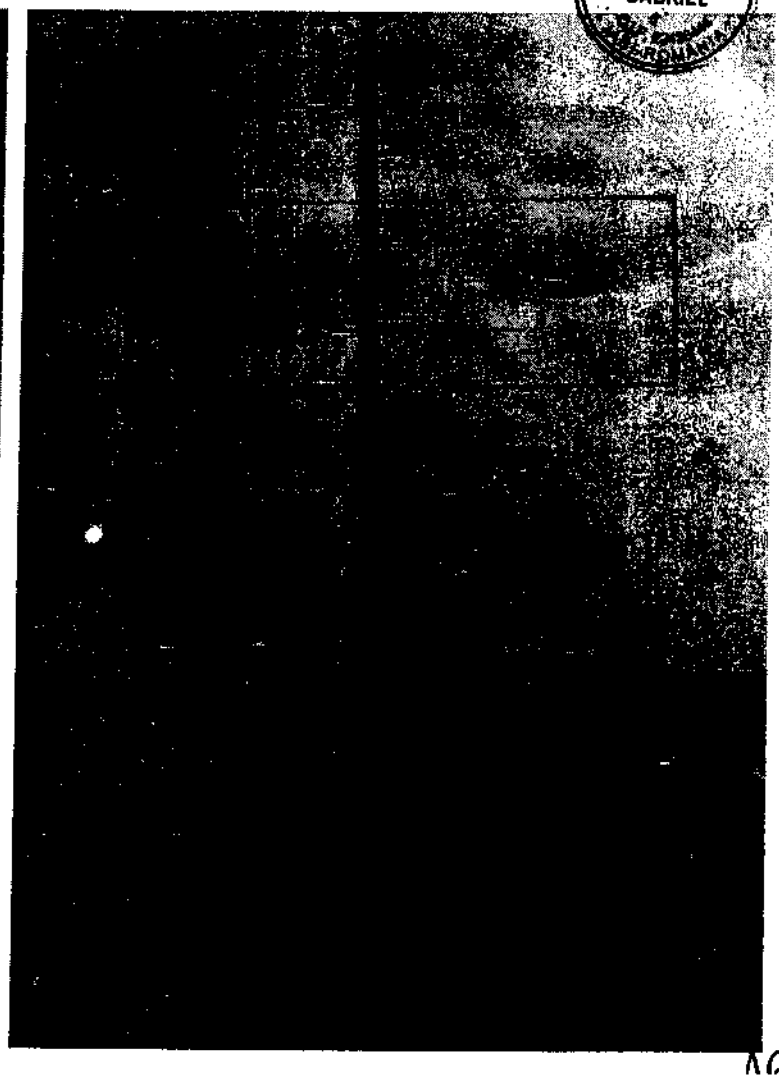
SĂNDULACHE
GABRIEL

JUDE
CONSILIU
Anexa
N
Anul 2011



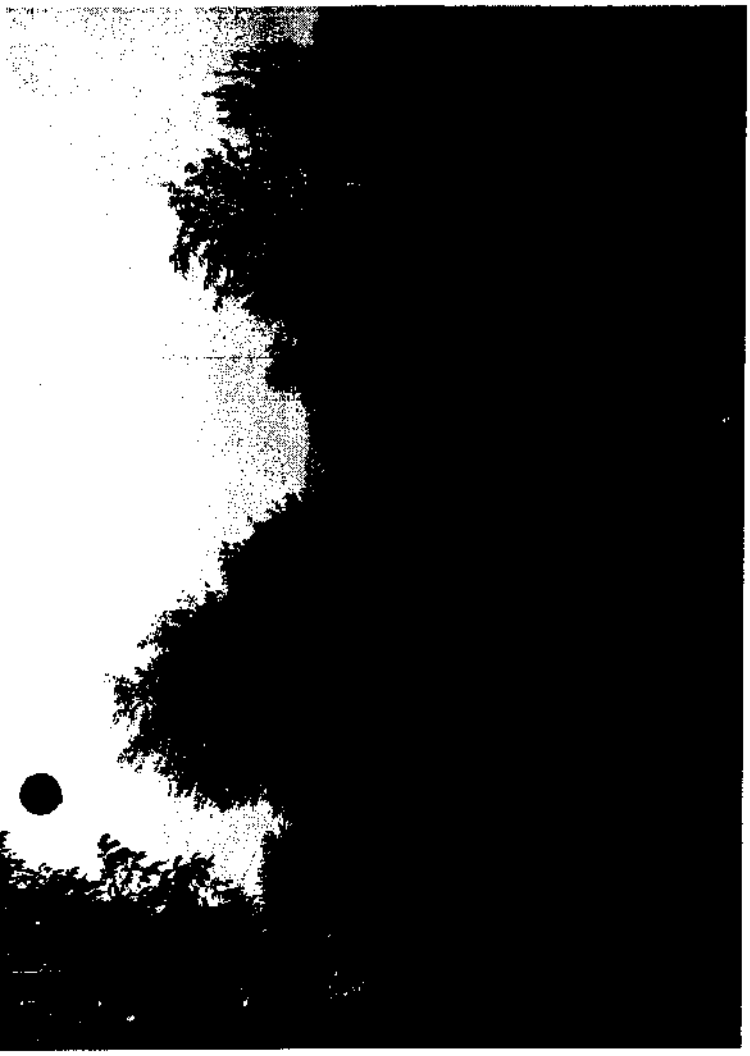






SĂNDULACHE
GABRIEL

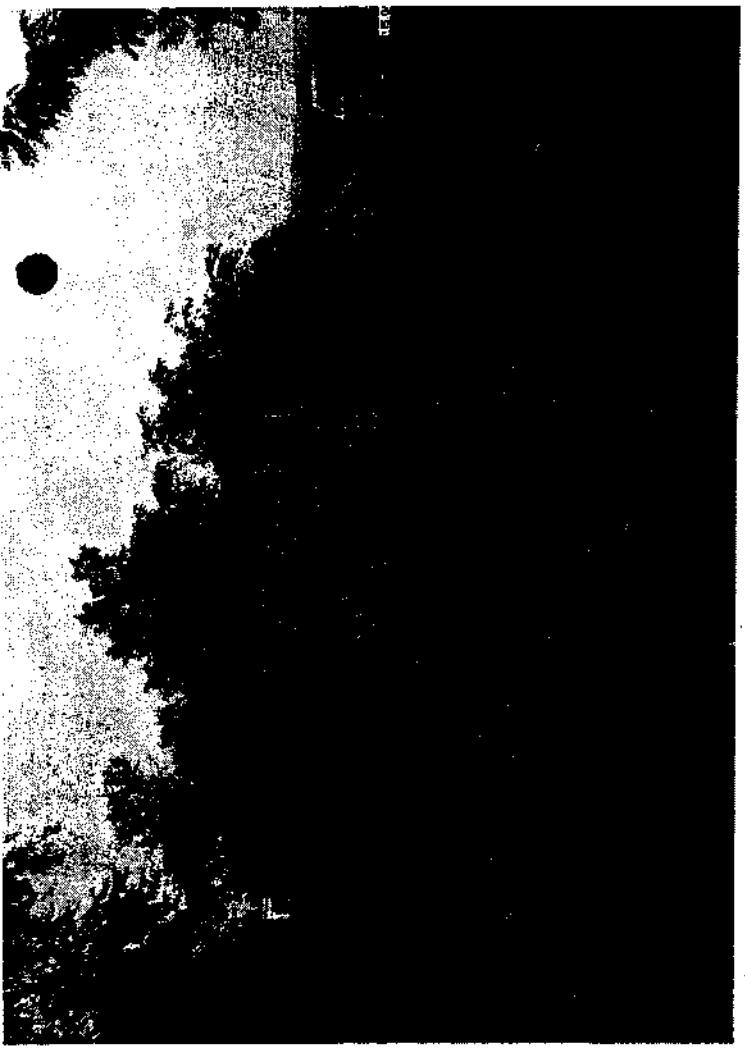
ANEXA 8



JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

DIRIGINTE DE ȘANTIER
SĂNDULACHE GABRIEL
C.I.F. 22438444
IAȘI-ROMÂNIA



DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CJF 2243044 IAȘI-ROMÂNIA

Proces verbal

Încheiat astăzi 05.08.2010 cu ocazia inspecției proprietății imobiliare la fața locului, a domnului Gorgu Marinel, în suprafață de 5.000 mp, extravilan mun. Iași, categoria de folosință arabil (A), având parcela nr. topo. 1(4434/1), nr. cad. 18.842, respectiv nr. TA.349 înscrisă în c.F. a mun. Iași, pe baza titlului de proprietate nr. 181.959 din 24.11.1992, sub nr. 31.199/07.04.2008 la O.C.P.I. Iași, având extrasul de c.F. nr. 31.199/21.04.2008, între d-ul Gorgu Marinel, în calitate de proprietar, respectiv expert proprietăți imobiliare ing. Săndulache Gabriel leg. nr. 11417, membru titular ANEVAR, din partea executantului.

Am poziționat imobilul în cadrul localității și am efectuat fotografii asupra imobilului, respectiv am ridicat copii xerox de actelor proprietății care vor fi folosite în raportul de evaluare.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 2 (două) exemplare, câte 1 (unul) pentru proprietar și 1 (unul) pentru executant.

Din partea proprietarului,

Din partea executantului

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA • 11417 • SANDULACHE GABRIEL VALABIL 2010 EXPERT EVALUATOR BI • ANEVAR •

DIRIGINTE DE ȘANTIER SĂNDULACHE GABRIEL CJF 2243044 IAȘI-ROMÂNIA

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

S.C. PROIECT-MET S.R.L. IAŞI
J 22 779 1991
Str. Costache Negri nr.43. bl. T1. et. 9. ap. 5
Tel. Fax 0232 214.079
Mobil 0744 220.439
C.U.I. RO 1965972
Cont RO64BRDE240SV 07999242400 BRD Iaşi
Cont RO36TREZ4065069XXX002322 Trezoreria Iaşi

ISO 9001:2000

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 1989
Anul 2011 Luna 02 Ziua 03

RAPORT DE EVALUARE

Pentru activul

Teren liber, situat în extravilanul municipiului Iaşi,

Zona Aeroport, judeţul Iaşi

Proprietari: DUMITRACHE GICU, DUMITRACHE ELENA

DUMITRACHE COSTICĂ, DUMITRACHE CRISTINA

Client: CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al Societăţii Comerciale "PROIECT MET" S.R.L.şi CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI

Data evaluării : 18 ianuarie 2011

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 00137
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: d-ul dr. Constantin Simirad, preşedinte,

CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI

Ref: *Evaluarea* **Teren liber, situat în extravilanul municipiului Iaşi, zona aeroport, judeţul Iaşi, aparţinând proprietarilor Dumitrache Gicu, Dumitrache Elena, Dumitrache Costică, Dumitrache Cristina**

La cererea solicitantului, Consiliul Judeţean Iaşi, s-a întocmit prezentul raport de evaluare care constituie baza conform căreia s-a stabilit opinia evaluatorului asupra valorii de piaţă a activului aflat în Iaşi, ce urmează a fi expropriat pentru cauza de utilitate publică destinată valorii proiectului "Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi", situat în zona aeroport, judeţul Iaşi.

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare constă dintr-un teren liber în suprafaţă de 1.281 mp în Iaşi, zona aeroport, judeţul Iaşi.

Activul a fost inspectat de către evaluator, împreună cu reprezentanţii Consiliul Judeţean Iaşi, în data de 18.10.2010 şi au fost intervievaţi proprietarii.

Sumarul evaluării prezintă succint datele de baza ale raportului şi opinia evaluatorului care astăzi 18.01.2011 indică **o valoare de piaţă** de:

V = 19.081 RON = 4.484 Euro

pentru proprietatea în discuţie, bazată pe valorile obţinute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condiţiile caracteristicilor pieţei actuale a proprietăţilor imobiliare specifice. Valorile utilizate în raport sunt corespunzatoare preţurilor utilizate la data evaluării şi au fost **calculate la cursul de schimb valutar de 4,2553 RON /1 Euro şi 3,1777RON / 1 USD practicat de BNR, valabil la 18.01.2011**

Raportul a fost pregătit în conformitate şi pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România), avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici din Iasi, elaborata de P.F. Pinghiriac Daniel din 13 decembrie 2010.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Cu stimă,

prof. dr ing. GRECU VASILE

Director

S.C. PROIECT MET S.R.L.

1. SINTEZA EVALUĂRII

Data evaluării		18.01.2011
Proprietatea de evaluat:		
Obiectul evaluării: Teren liber în suprafaţă de 1.281 mp, situat în extravilanul municipiului Iaşi, înscris în Cartea Funciară nr. 16.420 a localităţii Iaşi, compus din – Suprafaţa de 1.281 mp, parcela 1(4430/1)		
Scopul evaluării: estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare, aşa cum este definită în Standardul Internaţional de Evaluare IVS -1 – Valoarea de piaţă – in vederea exproprierii conform Legii 255/14.12.2010		
Descrierea proprietăţii imobiliare		
Adresa: extravilan municipiul Iaşi, zona aeroport, judeţul Iaşi.		
Localizare zonă	Zona Aeroport	
Proprietari:	DUMITRACHE GICU DUMITRACHE ELENA DUMITRACHE COSTICĂ DUMITRACHE CRISTINA	
Destinatarul raportului	CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI	
Sarcini privind proprietatea:	Lipsită de sarcini	
Rezultatele evaluării		
Metoda comparaţiei vânzărilor	Valoarea unitara - 23 E/mp = 98 Ron/mp	
	Valoarea totala -29.463 E = 125.374 Ron	
Evaluarea terenului conform grilei Camerei Notarilor Publici Iasi	Valoarea unitara – 3.5 E/mp = 15 Ron/mp	
	Valoarea totala – 4.484 E = 19.081 Ron	
Rezultatul evaluării proprietăţii – opinia evaluatorului		
Valoarea, unitară, de piaţă a proprietăţii	**3.5 Euro/mp**	
Valoarea totală a prorietăţii	**19.081 RON = 4.484 Euro**	

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost stabilita conform grilei folosita de Camera Notarilor Publici Iasi, elaborata de P.F. Pinghiriac Daniel, 13 decembrie 2010 ;
- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea estimată în EURO este valabilă atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea propietăţii şi a pieţei imobiliare, nivelul cererii şi ofertei, inflaţia, evoluţia cursului leu/Euro) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea nu ţine cont de responsabilităţile de mediu;
- Valoarea este subiectivă; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cursuri valutare la data evaluării 18.01.2011
Curs EURO: 1 Euro = 4,2553 RON
Curs USD: 1 USD = 3,1777 RON

Inspecţia şi fotografiile asupra proprietăţii imobiliare s-au făcut de către dr. ing. Vasile Grecu, expert evaluator proprietăţi imobiliare, la data de 18 octombrie 2010.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 31
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Expert Evaluator Proprietăţi Imobiliare,
prof. dr. ing. Vasile Grecu

2. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către **A.N.E.V.A.R.** (***Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România***), avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici din Iasi, din 13 decembrie 2010. Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezenţa beneficiarilor. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor **ANEVAR** şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special (acreditaţi pentru proprietăţi imobiliare) în acest sens, de către sus-numita organizaţie.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerinţele programului de pregătire continuă al asociaţiei ANEVAR.

Prof.univ. dr. ing. Grecu Vasile
Director S.C. PROIECT MET S.R.L, Iaşi
Expert evaluator proprietăţi imobiliare, expert evaluator întreprinderi
Expert tehnic judiciar în domeniul construcţii civile şi industriale
Evaluator CECAR legitimaţie nr. 24.033/1999

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 01 Ziua 11

Data
18.01.2011

Director
S.C. PROIECT MET S.R.L
dr. ing. GRECU VASILE

SOCIETATE COMERCIALĂ PROIECT MET S.R.L. J22-770-1991 IAȘI - ROMÂNIA

3. DATE GENERALE

3.1. Ipoteze şi condiţii limitative

Din informaţiile publice aflate la dispoziţia evaluatorului, proprietatea nu este supusă nici unor restricţii sau limitări deosebite, restricţii contractuale, servituţi, leasing, ipoteci, care ar putea influenţa sau îngrădi dreptul de folosinţă al spaţiului ulterior.

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

3.1.1. Ipoteze:

⇒Prezentul Raport de evaluare va fi inclus în documentaţia destinată publicităţii legale şi nu va fi publicat în alt fel, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei şi contextului în care va urma să apară

⇒Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare;

⇒ Selectarea metodelor de evaluare, cât si modalităţile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietăţii supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care va fi incheiată tranzacţia;

⇒ La elaborarea lucrării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informaţie.Dupa cunostinţa evaluatorului, toate informaţiile sunt corecte;

⇒ Terenul a fost vizionat şi inspectat personal de către inspectorul nominalizat în raport;

⇒ Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schiţe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor şi stării acestuia;

⇒ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părţilor aflate în tranzacţie. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra terenului este valabil şi nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării;

⇒ Evaluatorul nu va fi făcut răspunzator pentru existenţa unor factori de mediu care ar putea influenţa valoarea, evaluatorul neavând competenţele necesare şi, prin urmare, nu poate da nici o garanţie referitoare la starea tehnica a terenului;

⇒ Evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile şi nu îşi asumă nici o responsabilitate în privinţa datelor furnizate de client şi terţe persoane;

⇒ Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricţiilor urbanistice din zonă;

⇒ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe.

⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost indentificată o non-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.

⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie având posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă la data evaluării.

⇒Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor în imobilul ce constituie obiectul prezentului Raport.

⇒Raportul de evaluare este întocmit numai pentru uzul beneficiarului menţionat.

⇒Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de despăgubire numai informaţii pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu a avut cunoştinţe.

⇒Baza juridică şi tehnică de evaluare consultată şi utilizată este prezentată în sinteză după cum urmează :

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

- Legea nr. 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local;
- Grila valorilor minime de piata a Camerei Notarilor Publici din Iasi, elaborata de P.F. Pinghiriac Daniel 13 decembrie 2010;
- Ordinul nr. 534/2001 modificat cu Ordinul 349/2004 al Ministerului Administraţiei Publice privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general
- Hotărârea Consiliului Judeţean Iaşi nr. 334/31.10.2008 privind declararea utilităţii publice a lucrării "Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi"
- Hotărârea Consiliului Judeţean Iaşi nr 179/30.06.2010 privind demararea procedurilor de achiziţie public a serviciilor de evoluare a terenurilor care urmează a fi expropriate pentru realizarea investiţiei "Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi"

3.1.2. Condiţii limitative:

⇒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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;

⇒nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

⇒orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

⇒atât selectarea memtodelor de evaluare cât şi modalităţile de aplicare ale acestora s-au făcut având în vedere statutul proprietăţii imobiliare supuse evaluării, astfel încâ valoarea estimată să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea de despăgubire.

⇒la elaborarea lucrării au fost luaţi în consideraţie toţi factorii care au influenţă asupra valorii şi au fost aduşi la cunoştinţă beneficiarului, nefiind omisă deliberat niciun fel de informaţie. Evaluatorul consideră că toate informaţiile sunt corecte.

⇒raportul de evaluare nu se supune verificării fără acordul expres, scris şi prealabil al evaluatorului.

3.1.3. Teren şi contanimări

⇒Evaluatorul nu a realizat investigaţii sau teste şi nu au fost puse la dispoziţie date privind poluarea sau contaminarea terenului şi a pânzei freatice. Prin urmare, evaluarea a fost realizată neluând în consideraţie aceste aspecte (dacă nu vor fi puse la dispoziţie informaţii de acest fel) care ar putea influenţa valoarea estimată de evaluator.

3.1.4. Surse de informaţii

⇒Evaluatorul se bazează atât pe informaţiile primite din partea reprezentanţilor beneficiarului, cât şi din investigaţii divese :

- documentaţia cadastrală ;
- agenţii/firme de consultanţă şi tranzacţii imobiliare ;

⇒Pentru realizarea lucrării au fost consultate documente puse la dispoziţie de către beneficiar, dintre care menţionăm:

- situaţii operative privind suprafeţele de teren ce urmează a fi expropriate ;
- planurile de amplasare în zonă ;
- documentaţii cadastrale întocmite pentru expropriere şi/sau înscrierea în cartea funciară;

⇒La baza elaborării prezentului Raport de evaluare au stat datele şi informaţiile furnizate de :

- Comisia Naţională de Statistică prin buletinele emise ;
- Oficiul Naţional de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Iaşi;
- Diverse lucrări de specialitate privind tranzacţiile imobiliare

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

- Evaluarea Proprietății Imobiliare – Appraisal Institute – ediția română ;
- Legea nr. 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local;
- Grila valorilor minime de piata a Camerei Notarilor Publici din Iasi, elaborata de P.F. Pinghiriac Daniel 13 decembrie 2010;
- ANEVAR şi CET-R : Buletine informative şi documentare ;

3.2. Clientul şi destinatarul lucrării

Prezentul raport de evaluare se adresează CONSILIULUI JUDEȚEAN IAŞI, cod unic de înregistrare nr. 700075, în calitate de **solicitant şi destinatar.**

Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul Deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă raspunderea decât față de solicitant şi destinatarul lucrării.

3.3. Tipul proprietății

În cazul prezentului activ, ținând cont de cea mai buna utilizare (CMBU), tipul proprietății se defineşte ca fiind **TEREN LIBER.**

3.4. Adresa

Terenul este situat în Iaşi, zona aeroportului, județul Iaşi. Amplasamentul se află în extravilanul municipiului Iaşi.

3.5. Proprietarul

Domnul Dumitrache Gicu căsătorit cu d-na Dumitrache Elena şi d-nul Dumitrache Costică căsătorit cu d-na Dumitrache Cristina, au obținut dreptul de proprietate asupra imobilului teren în cote de 1/2 fiecare, cu suprafața de 5000 mp, prin cumpărare de la Ruginosu Elena. Terenul în suprafață de 5000 mp, care a constituit obiectul vânzării, are numărul cadastral provizoriu 5286, amplasat în cvartalul 115, parcela cu nr. topografic 1(4430/1), cu categoria de folosință „arabil", având următorii vecini:

- la nord: SC PCB Dancu;
- la sud: drumul de exploatare DE 4432;
- la est: proprietar Sofronie Mariana;
- la vest: drumul de exploatare DE 4429.

Terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 16.402 a localității Iaşi.

3.6. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **teren liber** în suprafață de 1.281mp, ce urmează a fi expropriat. Contractul de vânzare-cumpărare dintre părți, înregistrat cu nr. 1601/2003, a fost autentificat prin Încheierea nr. 803/01.04.2003 la Biroul Notarului Public Kamelia Norocea.

3.7. Scopul şi utilizarea raportului

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a activului, aşa cum aceasta este definită în standardele ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor din România), în **vederea exproprierii** terenului, conform Legii 255/14.12.2010 in scopul dezvoltarii si modernizarii Aeroportului International Iasi

Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât fața de solicitantul şi destinatarul lucrării.

3.8. Valoarea estimata

Evaluarea efectuată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a activului aşa cum este aceasta definită în standardul **IVS1 – Valoarea de piață – tip de valoare,** (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR), standard care a intrat în vigoare la 31 iulie 2007.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

***Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluarii, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângeri.*

JUDEȚUL IAŞI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2014 Luna 02 Ziua 11

3.9. Data evaluării:

La baza efectuării evaluarii au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzatoare lunii **octombrie 2010,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator folosind abordarea prin comparatia vanzarilor.

Evaluarea a fost realizată în data de **18 ianuarie 2011.**

3.10. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atestă dreptul de proprietate și a informațiilor legate de istoria și exploatarea terenului, furnizate de către **Consiliul Județean Iași** cu ocazia inspecției proprietății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanța.

3.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și 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 cele de la pct 3.2. atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

3.12. Observații

⇒ S-a constatat că toate informațiile obținute sunt corecte și complete ;

⇒ Toate valorile numerice exprimate în acest Raport au fost calculate fără TVA ;

⇒ Nu s-a investigat prezența sau absența substanțelor nocive ; evaluarea a fost realizată considerând că nu există pierderi din cauza acestor eventuale deficiențe ;

⇒ Evaluarea a fost realizată pe baza măsurătotilor și situațiilor prezentate în documentația cadastrală pusă la dispoziție.

4. PROPRIETATEA EVALUATĂ

4.1. Descrierea proprietatii evaluate

Proprietatea imobiliara în cauză ce urmează a fi expropriată pentru cauza de utilitate publică este destinată realizarii proiectului «**Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Internațional Iași**».

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificată pe hartă cu ajutorul Planului cadastral de amplasament și delimitare a bunului imobil – proprietar Ruginosu Elena.

Conform documentației puse la dispoziție, regimul economic al terenului în cauză este **«teren extravilan»**, având categoria de folosință **«teren arabil»**.

Din documentele prezentate rezultă că terenul în cauză este proprietate privată, proprietarii Dumitrache Gicu, Dumitrache Elena, Dumitrache Costică, Dumitrache Cristina, fiind menționați în Contractul de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr.1601/2003 a fost autentificat prin Încheierea nr. 803/01.04.2003 la Biroul Notarului Public Kamelia Norocea.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 4

4.2. Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară este amplasată în partea de nord-est a municipiului Iaşi, în apropierea Pădurii Ciric, în zona aeroportului, la o distanţă aproximativă de 7 km de centrul oraşului, la 10 km de gară şi la 1,5km de cartierul Tătăraşi.

Terenul ce urmează a fi expropriat în suprafaţă de 1281 mp, se înscrie în parametrii optimi pentru construcţii, având în vedere că este deja amenajat, el fiind împrejmuit de actualii proprietari.

Terenul nu prezintă pericol de alunecare. Natura apelor subterane, gradul lor de agresivitate, regimul vânturilor precum şi gradul de seismicitate se încadrează în limite normale pentru această zonă a municipiului Iaşi.

4.3. Accesul

Accesul la teren se face direct din drumurile de exploatare DE 4432 şi DE 4429.

4.4. Descriere teren

- **amplasament:** nord-estul municipiului Iaşi, zona aeroportului, nr. cadastral provizoriu 5286, cvartalul 115, parcela cu nr. topografic 1(4430/1);
- **suprafaţă:** 1.281 mp;
- **utilizare:** teren liber;
- **forma:** formă aproximativ regulată, de trapez;

Utilităţi

- **reţea de gaze** – da, fără branşament în zonă;
- **drumuri de acces** – direct din drumurile de exploatare DE 4432 şi DE 4429

Orientare lot

- **nord-vest – sud-est**

Îmbunătăţiri

-nivelari	nu
-amenajari peisagistice	nu
-garduri	da
-borduri	nu
-trotuare	nu
-santuri	nu
-pavaje	nu
-drumuri interioare	nu
Zonă	Zona aeroportului municipiului Iaşi
Poluare	
-reziduri lichide	în limite admise
-reziduri solide	în limite admise
-reziduri gazoase	în limite admise
-sonora	în limite admise
Aspect urbanistic al vecinătăţilor	proprietăţi asemănătoare – teren liber sau în curs de construcţie
Restricţii de utilizare teren	actual fără restricţii

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

4.5. Analiza datelor specifice despre zona amplasamentului

Proprietatea de evaluat este situată în extravilanul municipiului Iaşi.

Municipiul Iaşi, comunitate urbană cu puternice rezonanţe culturale şi istorice, înscrise adânc în trecutul şi devenirea neamului românesc, este în prezent reşedinţa administrativă a Judeţului Iaşi.

Judeţul Iaşi se află în partea de Nord-Est a ţării, în centrul Moldovei, la graniţa cu Republica Moldova şi este mărginit de judeţele Botoşani, Suceava, Vaslui şi Neamţ. Cu o suprafaţă de 5476 km^2, reprezentând 2,3% din suprafaţa ţării şi o populaţie de 819.044 locuitori (martie 2007) reprezentând 3,7% din populaţia totală a ţării, este unul dintre cele mai

importante judeţe. În afara celor patru oraşe pe care la are în componenţă, respectiv municipiile Iaşi şi Paşcani, oraşele Tg. Frumos şi Hârlău, judeţul Iaşi are 85 de comune cu 421 de sate.

Municipiul Iaşi, traversat median de râul Bahlui, se întinde pe o suprafaţă de 192 km^2, având o populaţie de 320.888 de locuitori şi o densitate de 1.675 locuitori/km^2,conform datelor recensământului din anul 2002, Municipiul Iaşi număra 320.888 de locuitori şi era astfel al doilea oraş ca mărime din România. Zona Metropolitană Iaşi, care include 13 localităţi învecinate, avea o populaţie de aproximativ 400.000 de locuitori. Conform ultimelor estimări oficiale ale Institutului Naţional de Statistică populaţia municipiului Iaşi era, la **1 ianuarie 2009, de 308 843.**

Prin extinderea lui, Iaşul este legendara urbe a celor 7 coline .

Clima prezintă un caracter continental pronunţat, fiind influenţată de masele de aer cu provenienţă răsăriteană; iernile sunt geroase, iar verile călduroase.

Populaţia oraşului, potrivit recensământului din 2002, are următoarea configuraţie după religia împărtăşită : ortodocşi 92,5% , romano-catolici 4,9% ,alte religii, fără religie 2,6% .

Astăzi, municipiul Iaşi este cel mai mare oraş din Moldova şi aşa cum s-a amintit, al doilea pe ţară ca număr de locuitori.

Este un important centru cultural şi administrativ, cuprinzând în ultimii ani a o puternică dezvoltare a serviciilor şi comerţului, în detrimentul industriei.

De asemenea, au luat amploare construcţiile de locuinţe rezidenţiale. Sunt în dezvoltare mai multe proiecte rezidenţiale de cartiere de blocuri şi cartiere de vile, în zone atractive, care evită aglomerarea urbană şi poluarea. Ca o consecinţă, s-a dezvoltat infrastructura: şosele, reţele de energie electrică, gaz metan, apă-canalizare, telefonie.

Nivelul mediu de salarizare este mai scăzut decât în partea de vest a ţării şi din capitală.

Rata şomajului continuă să crească. În luna ianuarie 2010, rata a ajuns la nu mai puţin de 7,41 % la nivelul judeţului Iaşi, în creştere faţă de ultima luna a anului 2009, când reprezentanţii Agenţiei Judeţene pentru Ocuparea Forţei de Munca (AJOFM) Iaşi anunţaseră un procent de 7,34 %.

Conform datelor statistice furnizate de Direcţia Judeţeană de Statistică Iaşi, populaţia municipiului Iaşi a evoluat de la circa 84.000 locuitori în anul 1930, la 343.116 locuitori în anul 1997, 349.502 locuitori în anul 2000 şi 321.580 locuitori în martie 2007. Se poate observa o uşoară scădere a numărului de locuitori, respectiv 27.922 în doi ani, acest lucru însemnând o ofertă aparentă în plus de locuinţe. Cum însă ritmul de construire a apartamentelor în municipiul Iaşi a fost cam de 40 de unităţi pe an în această perioadă, este lesne de înţeles numărul mare de solicitanţi înscrişi pe listele Primăriei Iaşi, de circa 16.000, dintre care hotărâţi aproape 4.000. Practic fondul de locuinţe al municipiului Iaşi, existent în 1992, de 106.212 unităţi de locuit, a înregistrat o evoluţie foarte lentă, ajungând în anul 2000 la 106.828.

Indicatorul statistic care conferă dinamismul şi vigoarea economică a oricărei comunităţi umane angajată în procesul transformărilor economice şi sociale, populaţia ocupată, este în judeţul Iaşi de 380 de persoane la 1.000 locuitori, acestea obţinând un câştig mediu brut de 546 lei, iar cel net de 389 lei.

Se poate concluziona că situaţia economică generală actuală a municipiului Iaşi nu este una dintre cele mai strălucite. Cu toată rata înaltă a şomajului, a puterii de cumpărare scăzută a majorităţii populaţiei, a interesului marginal al investitorilor pentru această zonă a ţării, volumul de vânzări a crescut enorm în anii 2007 - 2008, atât pentru produse de uz curent cât mai ales pentru mărfurile de uz îndelungat, datorită vânzărilor în rate şi acordarea de credite. Această creştere spectaculoasă a influenţată însă de criza economica şi a căzut brusc ca urmare a efectelor ei , în primul rând de măsurile de limitare a acordării creditelor.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

4.6. Analiza pieţei imobiliare specifice

4.6.1. Definirea pieţei

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor. Piaţa imobiliară este influenţată de atitudinile, motivaţiile şi

interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor şi are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibilă la situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influenţate de tipul de finanţare, durata rambursării şi rata dobânzii, este o piaţă care nu se autoregleaza ci este afectată de multe reglementări guvernamentale şi locale, informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere şi ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea şi structura populaţiei).

Piaţa terenurilor a cunoscut o evoluţie semnificativă de-a lungul anilor, dezvoltarea ei fiind în relaţie directă cu celelalte segmente ale pieţei imobiliare.

4.6.2. Date generale

Sfârşitul anului 2007 şi începutul anului 2008 au fost caracterizate de o piaţă imobiliară activă, preţurile proprietăţilor păstrând un trend ascendent. Tendinţa s-a păstrat pînă la jumătatea anului 2008, moment în care, odată cu noua legislaţie privitoare asupra procesului de creditare propusă de către BNR, au început să apară tot mai multe estimări pesimiste referitoare la scumpirea creditelor, aceasta fiind strâns corelata cu criza financiara din SUA.

Oferta de pe piaţa imobiliară a cunoscut un regres simţitor, de la o zi la alta; reducerea semnificativa a preţurilor de ofertă, atât din partea dezvoltatorilor de proiecte imobiliare (există cazuri în care pentru o perioadă "necunoscută" proiectele au fost sistate), cât imposibilitatea de accedere la un produs de creditare au condus la diminuări importante a valorilor de piaţă a proprietăţilor imobiliare.

Pe fondul acestei incertitudini, piaţa imobiliară este caracterizată prin tranzacţii imobiliare reduse; preţurile proprietăţilor imobiliare oferite spre vânzare reducându-se simţitor pe fundalul cererea tot mai restrânsă.

Scăderea efectivă a preturilor proprietăţilor imobiliare a început să se simtă cu precădere în luna martie 2009. Anul 2009 a fost, practic, un an fără piaţa imobiliară, în special pe segmentul comercial, unde volumul tranzacţiilor a scăzut cu 75% faţă de anul 2008, iar cererea s-a prăbuşit cu peste 50%.

Se estimează că nici în anul 2011 nu vor exista prea multe tranzacţii pe segmentul spatiilor de birouri sau al celor comerciale, mai ales că în rândul investitorilor riscul pieţei imobiliare este perceput, încă prea ridicat, vânzările de imobile au scăzut la jumătate, dar a crescut piaţa terenurilor.

În Iaşi volumul vânzărilor a scăzut, tranzacţiile cu terenuri **au crescut,** în special cele agricole iar numărul de clienţi care vor să vândă a crescut.

În ceea ce priveşte volumul tranzacţiilor de terenuri multe dintre aceste tranzacţii le-au realizat investitorii străini. Reprezentanţii agenţiilor imobiliare consultate susţin că datorita volumului mic de tranzacţii unele agenţii mai mici, care au între 5 şi 15 angajaţi, au fost nevoite sa îşi concedieze o parte dintre angajaţi sau sunt pe punctul de a se închide.

4.6.3. Evoluţia pe segmente de piaţa, a pieţii imobiliare din Iaşi în anul 2010

În acest an piaţa imobiliara din Iaşi a fost susţinută de tranzacţiile de apartamente noi (38%) şi apartamente vechi (32%), datorita faptului că acestea au beneficiat de o reducere a preţului, au fost avantajate odată de micşorarea T.V.A-ului la apartamentele noi la 5%, cât şi de promovarea programului guvernamental Prima Casa, ceea ce a dus, cel puţin în ultimele luni, la o aşezare a pieţei, a preturilor, respectiv a vânzărilor din acest segment. Vânzările de case şi vile au reprezentat 15% din vânzările efectuate, acest fapt datorându-se şi finalizării construcţiilor spre sfârşitul acestui an. Unul din factorii principali care a influenţat acest segment de piaţă a fost preţul scăzut al materialelor de construcţie folosite.

Terenurile au reprezentat 10% din volumul tranzacţiilor efectuate, acestea având într-adevăr cea mai accentuată scădere, datorită faptului că majoritatea celor care au investit în terenuri în acest an, au preferat loturi sub 1.000 mp, intravilane şi cu cât mai multe utilităţi, aceste parcele fiind şi în alţi ani puţine la număr.

Segmentul de spatii comerciale s-a încadrat în procentul de 5% din valoarea tranzacţiilor de pe piaţa imobiliara ieşeană.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 27
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

4.6.4. Vânzarea terenurilor intravilane şi a celor extravilane

În urma studiilor privind activitatea tranzacţiilor pe piaţa imobiliara ieşeană, şi anume, care terenuri din laşi s-au vândut mai bine în tot acest timp, cele intravilane sau cele extravilane. S-a constatat ca în acest an terenurile intravilane au avut un grad mai ridicat de interes din partea cumpărătorilor ajungând la un procentaj de până la 65% din piaţă, iar diferenţa de 35% revenind terenurilor extravilane din jurul Iaşiului.

4.6.5. Analiza cererii

În ultima perioada a acestui an, s-a constatat o preocupare crescută a proprietarilor de terenuri pentru obţinerea documentaţiilor în vederea constatării de la primăriile de unde aparţin proprietăţile, pentru a informa potenţiali cumpărători şi a le face cunoscut acestora, regulile de construire şi restricţiile zonei în care se află terenul.

Acest lucru a dus la creşterea în procentaj de 80% din tranzacţii în favoarea loturilor de teren având suprafaţa sub 1000 mp, deoarece majoritatea cumpărătorilor şi-au manifestat dorinţa de a construi o casă sau vilă în următorii ani pe aceste terenuri.

4.6.6. Oferta competitivă

Oferta de terenuri libere se va diversifica în perioada care urmează prin scoaterea pe piaţa imobiliară a tot mai multe terenuri aflate la distanţe din ce în ce mai mari faţă de limitele oraşului, dar în acelaţi timp si datorită extinderii utilităţilor.

Zona studiată are un potenţial ridicat rezidenţial şi va câstiga în importanţă odată cu investiţiile imobiliare.

Pe fondul evenimentelor din ultimele 12 luni, preţurile de tranzacţionare a participanţilor la piaţă a proprietăţilor precum şi frecvenţa tranzacţiilor au scăzut proporţional cu puterea de cumpărare.

4.6.7. Echilibrul pieţei

Zona care defineşte segmentul de piaţă imobiliară studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel satisfăcător a dorinţelor calitative şi cantitative ale pieţei. Din analiza unor tranzacţii efectuate anterior evaluării, a rezultat că proprietăţile ofertate au fost vândute sau închiriate intr-un termen lung (15-16 luni), în funcţie de : amplasament (solicitările au fost pe zone mediane şi periferice), suprafaţa (cu cat suprafaţa este mai mica, posibilitatea de vânzare/închiriere este mai mare), amenajări interioare, modalităţi de plată (la plata cash, preţul de vânzare a fost redus cu 10-20%, iar la închiriere pe termen lung, se oferă gratuităţi de până la un an).

Din analiza informaţiilor anterioare, evaluatorul apreciază că oferta pe piaţa tranzacţiilor ieşeană depăşeşte cererea, ceea ce se poate spune că avem în acest moment o piaţa în cădere, cu efect direct asupra preturilor proprietăţilor în sensul scăderii acestora.

Referitor la subpiaţa identificată pentru proprietatea de evaluat, oferta este mai mare decât cererea şi deci piaţa este dezechilibrată în favoarea cererii.

De-a lungul anilor, preţurile terenurilor au crescut în proporţii diferite in funcţie de: situaţia lor juridică, locaţia terenului şi parametrii acestuia, existenţa facilităţilor (gaze, curent electric, canalizare, linie telefonică), potenţialul terenului, destinaţia terenului (tipul de construcţie: spaţii rezidenţiale, de birouri, industriale şi comerciale şi regimul tehnic al terenului (POT - procentul de ocupare a terenului, CUT - coeficientul de utilizare a terenului şi regimul de înălţime maxim).

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

5. METODOLOGIA EVALUĂRII

5.1. Evaluarea- metodologie şi calcule

Valoarea de despăgubire se compune din valoarea reală (de piaţă) şi din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptăţite.

La estimarea cuantumului despăgubirilor se ţine seama de :

- Preţul cu care se vând, în mod obişnuit, proprietăţi imobiliare de acelaşi fel în zona analizată, la data evaluării ;

➢ Daunele aduse proprietarilor sau, după caz, a persoanelor îndreptăţite, luând în considerare şi dovezile prejudiciului.

Se vor defalca despăgubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale.

În situaţia în care partea din imobil rămasă în urma exproprierii sau achiziţiei publice nu mai prezintă interes pentru proprietar-prin formă, dimensiuni şi amplasament (loturi mai mici de 150 mp), se va proceda la majorarea suprafeţei expropriate cu acel rest de teren inutilizabil.

În cazul în care expropriatorul cere exproprierea numai a unei părţi din proprietate (teren/construcţie), iar proprietarul solicită exproprierea totală, se va decide funcţie de fiecare situaţie în parte.

În cazul exproprierii parţiale, dacă partea de imobil ramasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor realiza, se va putea propune o reducere numai a daunelor.

Pentru stabilirea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare în cauza (teren) s-a folosit ca abordare metoda comparaţiei vânzărilor.

5.2. Abordarea prin comparaţia vânzărilor

Metoda comparaţiei vânzărilor utilizează procedeul de lucru în care estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare şi comparând apoi aceste proprietăţi cu cea în evaluare. Estimarea chiriei pe piaţă, a costurilor, uzura şi alţi parametrii ai valorii, pot fi obţinuţi prin alte metode de evaluare, folosind tehnici comparative. De multe ori, aceste elemente sunt analizate în metoda comparaţiei directe pentru a determina corecţiile ce trebuie făcute la preţurile de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Premiza majoră a metodei comparaţiei directe este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este direct în relaţie cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţii, care influenţează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferenţele în drepturile de proprietate evaluate, motivaţia cumpărătorilor şi a vânzătorilor, condiţiile de finanţare, situaţia pieţei la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice şi caracteristicile economice, dacă proprietăţile produc venituri. Criteriile de comparaţie sunt testate faţă de datele pieţei pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare şi cum afectează ele valoarea.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăţi imobiliare când există suficiente tranzacţii recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendinţele de pe piaţă.

Dacă în schimb numărul de tranzacţii este insuficient, aplicabilitatea metodei este limitată. De exemplu, metoda comparaţiei directe se aplică rareori la proprietăţi cu destinaţie specială, pentru că pe piaţă (chiar dacă e întinsă geografic) se vând puţine asemenea proprietăţi.

Metoda dă, de regulă, indicaţii de primă mână, referitoare la valoarea de piaţă în evaluarea proprietăţilor imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuinţă pentru proprietar). La fel metoda poate da cele mai bune indicaţii privind valoarea unor proprietăţi industriale sau comerciale exploatate de proprietar.

Schimbarea rapidă a condiţiilor economice şi a legislaţiei, pot limita aplicabilitatea metodei comparaţiei directe. De exemplu, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, existenţa şi costul finanţării, restricţiile de construire şi de dezvoltare a infrastructurii pot avea ca rezultat, un număr mic de vânzări comparabile recente, fapt ce reflectă impactul unor asemenea schimbări pe un anumit interval de timp. În plus, inflaţia rapidă poate pune sub semnul întrebării corecţiile făcute de evaluator.

Pentru a asigura credibilitatea concluziilor rezultate din aplicarea metodei comparaţiei directe, evaluatorul trebuie să verifice datele de piaţă obţinute şi să înţeleagă deplin caracteristicile de comportament al cumpărătorilor şi al vânzătorilor implicaţi în tranzacţiile imobiliare. El va fi circumspect faţă de informaţiile oferite de terţi. În acelaşi timp pot rezulta ipoteze sau concluzii incorecte, dacă evaluatorul se bazează numai pe date statistice, fără a lua în considerare motivarea părţilor aflate în tranzacţie.

Este absolut necesar ca evaluatorul să identifice şi să analizeze punctele tari şi punctele slabe ale proprietăţii, din datele prelucrate şi din analizele comparative efectuate. Toate faptele

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

relevante, dar şi opiniile trebuie să fie scrise în raportul de evaluare. La analiza rezultatelor obţinute prin aplicarea metodei comparaţiei directe, dar şi la analiza finală a rezultatelor, trebuie să se exprime clar opinia privind fiabilitatea datelor culese, a analizelor efectuate şi a concluziilor privind valoarea.

Metoda comparaţiilor directe constituie o parte esenţială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicarea altor metode (rata de capitalizare, uzura funcţională, etc.) se obţin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparaţiei directe sunt:

➢ Cercetarea pieţei pentru a obţine informaţii despre tranzacţii de proprietăţi imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce priveşte tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea şi zonarea;

➢ Verificarea informaţiilor prin confirmarea că datele obţinute sunt reale şi corecte şi că tranzacţiile au fost obiective;

➢ Alegerea unor criterii de comparaţie relevante şi elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;

➢ Compararea proprietăţilor comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparaţie şi ajustarea adecvată a preţului de vânzare a fiecărei proprietăţi comparabile sau dacă nu e posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.

➢ Analiza rezultatelor evaluării şi stabilirea la o valoare sau la o marjă de valori. Într-o piaţă nedecisă şi foarte dinamică, o marjă de valori poate fi o concluzie mai bună decât o singură valoare.

➢ În aplicarea acestei metode de evaluare se analizează vânzările sau ofertele cu loturi de teren comparabile (situate în aceeaşi zonă şi de dimensiuni apropiate cu cel de evoluat), pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale cu ale proprietăţii de evaluat.

➢ În cazul de faţă, metoda a fost aplicată având la baza informaţii cu privire la oferte dew terenuri libere, similare, situate în aceeaşi zonă cu terenul de evaluat.

➢ În analiza ofertelor de pe piaţă s-a constatat faptul că valoarea terenului pentru investiţii nu depinde de suprafaţa acestuia, ci de amplasare, de accesul la utilităţi, deschiderea la frontul stradal şi de cea mai bună utilizare a sa.

Situaţia ofertelor actuale de teren în zonă, reţinute pentru comparabile sunt în număr de trei :

- **Comparabila 1** – parcele de teren de 700-950mp, în Iaşi, în spatele unităţii militare, lângă cartierul Aviaţiei, extravilan, construibil, drum de 7,0m lăţime, pietruit, curent, priveliişte frumoasă, preţ 23/Euro/mp.
- Data anunţului: 22/07/2008; Agenţia imobiliară Anuncio, tel. 0745/171433, 0767/194888, ID. Yahoo: landir_ro
- **Comparabila 2** – teren în Iaşi, zona Aviaţiei, extravilan, parcele de 700-900mp, certificat de urbanism, drumuri de 7,0m, preţ 20/Euro/mp.
- Data anunţului: 17/07/2008; Agenţia imobiliară Landsin Romania, tel. 0746/462887,
- **Comparabila 3** – 4000 mp, extravilan, la 5 minute de Green Park, preţ 24 Euro/mp, percele de 700-1000mp, cu front stradal 20ml, zona Aviaţiei, apă şi gaz în apropiere
- Data anunţului: 16/02/2009; Agenţia Imobiliare Iaşi, tel. 0771/415790.

În baza ofertelor de piaţă existente la momentul octombrie 2010 – data întocmirii raportului de expertiză, se prezintă următoarea :

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Grila de comparatie terenuri extravilane

Elemente de comparaţie	Terenul evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preţ unitar vânzare/ofertare (Euro / mp)		23	20	24
Corecţie pt. ofertă (Euro / mp)		-5%; -1,15 E/mp	-5%; -1,0 E/mp	-5%; -1,2 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		21,85	19,00	22,80
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecţie pentru dr. de prop. (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		21,85	19,00	22,80
Restricţii legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Corecţie pt. restricţii legale (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		21,85	19,00	22,80
Condiţii de piaţă (data vânzării)	cctombrie 2010	iulie 208	iulie 2008	februarie 2009
Corecţie pt. condiţii de piaţă (Euro / mp)		-10%; -2,18 E/mp	-10%; -1,9 E/mp	-10%; -2,28E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		19,67	17,10	20,52
Localizare	Zona Aeroportului	Zona Aviaţiei	Zona Aviaţiei	Zona Aviaţiei
Corecţie pt. localizare (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0E/mp
Preţ corectat (Euro/mp)		19,67	17,10	20,52
Utilităţi tehnico-edilitare disponibile	Curent electric şi gaze	Curent electric	Fără utilităţi	Curent electric, apă şi gaze
Corecţie pt. utilităţi (Euro / mp)		+15%; 2,95 E/mp	+25%; 4,28E/mp	-16%; -3,28E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		22,62	21,38	18,47
Acces	drum de exploatare	drum 7,0m lăţime	drum 7,0m lăţime	drum 7,0m lăţime
Corecţie pt. acces (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		22,62	21,38	17,24
Corecţie totală netă		-0,38	+1,38	-6,76
Corecţie totală netă (% din preţul de vânzare)		1,65%	6,9%	28,17%
Corecţie totală brută		6,28	7,18	6,76
Corecţie totală brută (% din preţul de vânzare)		27,30%	35,9%	28,17%
Preţ corectat (Euro / mp)	**22,62**			

- *Anunţurilor care conţin preţuri de ofertă, li s-au aplicat corecţii negative de - 5% pentru marja de negociere la ofertă la tranzacţie,*
- *Pentru condiţii de piaţă s-au aplicat corecţii negative de – 10% pentru data vânzării.*
- *Pentru utilităţi s-au aplicat corecţii pozitive de + 15% şi + 25% şi negative de – 16%.*
- *În general, valoarea estimată prin comparatie se încadrează în limitele 18,47-22,62 Euro/mp.*
- *Pentru a stabili valoarea de piaţă se calculează suma valorilor absolute a corecţiilor brute şi procentul acestora faţă de preţul de vânzare. Se alege comparabila care are cele mai puţine corecţii şi procentul cel mai mic al corecţiilor brute.*
- *În cazul de faţă comparabila 1 are 3 corecţii şi cel mai mic procentaj al corecţiilor brute (27,30%) alegându-se pentru proprietatea de evaluat o valoare unitară de **22,62 Euro / mp.***

5.3. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Pentru **reconcilierea rezultatelor** s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a putea avea siguranţa că datele disponibile, tehnicile analitice, logica si raţionamentele aplicate, au condus la judecăţi consistente.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente şi suficiente, fiind obţinute din surse de încredere .

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2014 Luna 02 Ziua 11

În analiza şi reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii :

- valoarea este o predicţie
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o comparare
- orientarea spre piaţă

Prin metoda comparaţiei vânzărilor, prezentată în grila de comparaţie a terenurilor extravilane, a rezultat pentru proprietatea de evaluat o valoare unitară de 22,62 Euro/mp, această valoare fiind dată de comparabila C1 care prezintă cel mai mic procentaj al corecţiilor totale brute.

În aceste condiţii, valorile unitare si totale estimate a terenului evaluat, in suprafata de 1 281 mp, prin abordarea comparaţiei vanzărilor , sunt:

Valoarea unitara - **23 EURO/mp**

Valoarea totala : 1.281mp x 23Euro = **29.463 Euro=125.374 Ron**

5.4. EVALUAREA TERENULUI CONFORM GRILEI CAMEREI NOTARILOR PUBLICI IAŞI DIN 13 DECEMBRIE 2010

1. EVALUAREA TERENULUI

Valoarea de piaţă a terenului conform Anexei 7 (pag. 38) se calculează cu formula generală:

$$V_t = S_t \times V_{da}$$

unde :

- V_t – valoarea terenului pentru care se aplică taxele notariale
- S_t – suprafaţa terenului conform documentaţiei cadastrale
- V_{da} – valoarea unitară a terenului, funcţie de destinaţie şi amplasare (Anexa 8)

Terenul apartinand proprietarilor : Dumitrache Gicu, Dumitrache Elena, Dumitrache Costică, Dumitrache Cristina este amplasat în extravilanul municipiului Iaşi, zona Aeroport, judetul Iasi.

Valoarea unitară minimă este de 3.5 Euro/mp (Anexa 8) pentru zona Aroneanu, Şorogari.

Pentru suprafaţa de 1.281 mp, valoarea terenului va fi :

V_t = 1.281 mp x 3.5 E/mp = **4.484 EURO – 19.081 RON**

5.5. PREZENTAREA EVALUATORULUI

prof. univ. dr. ing. Vasile Grecu

- atestat de Ministerul de Justiţie cu legitimaţia nr. 11.692 - 4512/11.02.1998 de expert tehnic judiciar în specialitatea Construcţii civile şi industriale şi evaluarea proprietăţilor imobiliare;
- atestat ANEVAR – expert proprietăţi imobiliare, expert evaluator bunuri mobile, expert evaluator întreprinderi - legitimaţia 5591 valabilă 2011;

Anexe:

- Anexa 1 - Fotografii;
- Anexa 2 – Comparabile (3 pagini)
- Contract de vânzare – cumpărare, încheiat între Ruginosu Elena în calitate de vânzătoare, pe de o parte şi Dumitrache Gicu căsătorit cu Dumitrache Elena şi Dumitrache Costică căsătorit cu Dumitrache Cristina în calitate de cumpărători pe de altă parte, înregistrat cu numărul 1.601/2003, autentificat prin încheierea nr. 803/01.04.2003 la Biroul Notarial Public Kamelia Norocea;

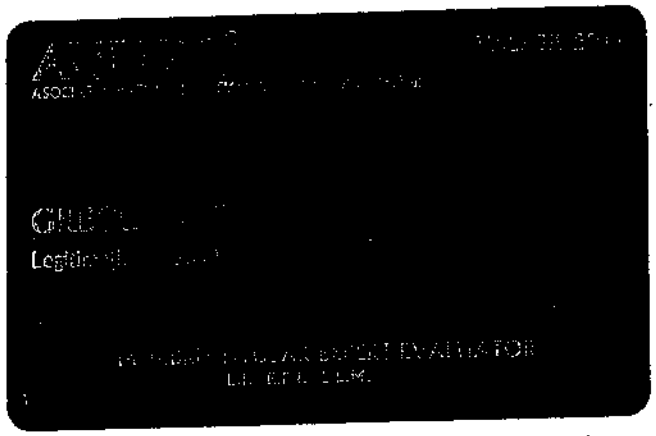
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2014 Luna 02 Ziua 11

- Plan de amplasament şi de limitare a bunului imobil, proprietar Ruginosu Elena, extravilan Municipiul Iaşi, număr cadastral al bunului imobil : 5.286, tarlaua 115, parcela : 1(4430/1) executant ing. M. Ioniţă, certificat de autorizare nr. 32.357/05.02.2001 la Oficiul Judeţean de Cadastru, Geologie şi Cartografie Iaşi;
- Suprapunere Proiect Aeroport peste proprietăţi private – Dumitrache Gicu şi alţii, suprafaţă teren = 1.281 mp, întocmit de Rotaru Ştefan, certificat de autorizare seria IŞ nr. 00014, Ministerul Administraţiei Publice O.N.C.G.C.
- Hotărârea nr. 217 privind modificarea şi completarea unor prevederi ale Hotărârii Consiliului Judeţean Iaşi, nr. 179/30.06.2010, redactată la data de 28.07.2010;
- Certificat de membru corporativ anul 2010 – PROIECT MET S.R.L - al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor din România, nr. F10/0163, eliberat la data de 10.12.2009.
- Legitimaţia nr. 5.591, eliberată de ANEVAR, de membru titular, expert evaluator E.I., E.P.I., E.B.M. valabilă 2011
- Anexa nr. 7 (pag. 38) – Terenuri : relaţie de calcul - documentaţie folosită de Camera Notarilor Publici Iaşi din 13 decembrie 2010
- Anexa nr. 8 (pag. 39) – Terenuri valori unitare minime, municipiul Iaşi, intravilan – documentaţie folosită de Camera Notarilor Publici Iaşi din 13 decembrie 2010

Prof.dr.ing. Vasile Grecu
Expert Evaluator proprietăţi imobiliare

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR ANEVAR • EXPERT EVALUATOR EPI, EI, EBM • VALABIL 2011 • 5591 • GRECU VASILE

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11



JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 7

TERENURI: • RELAŢIE DE CALCUL

$$V_t = S_t \times V_{da}$$

unde:

- **V_t = valoarea terenului pentru care se aplică taxele notariale**
- **S_t = suprafaţa terenului conform documentaţiei cadastrale**
- **V_{da} = valoarea unitară a terenului, funcţie de destinaţie şi amplasare (ANEXA 8)**

IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 38
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 8

TERENURI: • VALORI UNITARE MINIME

MUNICIPIUL IAŞI

INTRAVILAN

nr.crt.	zona	€ / m²
1	A	280
2	B	84
3	C	45,5
4	D	21
5	E	10

Notă : Zona E = terenuri ce nu se regăsesc în nomenclatorul stradal

EXTRAVILAN

nr.crt.	zona	€ / m²
	IEŞIRE DIN MUNICIPIU SPRE :	
1	Bucium	8
2	Miroslava, Valea Lupului	5
3	Aroneanu, Şorogari	3,5
4	Rediu	3
5	Popricani	2

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA FOTO –Teren Dumitrache Gicu şi alţii

Foto 1

Foto 2

Foto 3

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2014 Luna 02 Ziua 11

Comparabila 1

anuncioo

Adauga Anunt 100% gratuit

ROMANIA » Imobiliare » Vanzari » Terenuri » Iasi » Iasi » iasi

CAUTA

Zona:

iasi (885)

Judetul:

alegeti

Univers:

Imobiliare (141)

Rubrica:

Vanzari (110)

Subcategorie:

Terenuri (53)

Number of divisions :

alegeti

Surface (m2) min :

Surface (m2) max :

Vand urgent teren casa Iasi - Tatarasi -Aviatiei

Persoana fizica vand urgent parcele de 700 - 950 MP, in IASI, in spatele unitatii militare, langa cartierul Aviatiei, extravilan construibil, drum de 7m latime, pietruit, curent, priveliste frumoasa, pret: 23 EURO/MP.
TEL: 0745171433, 0767.194.888
IDYAHOO: landlord_ro

REFERITOR LA : 1578964
Tel 0745171433

- Data : 22/07/08
- Pret : 23 RON
- Subcategorie : Terenuri, Vanzari, Imobiliare
- Loc : Iasi, Iasi , iasi
- Tags : teren, iasi
- **Surface (m2) :** 700

S.C. AMENAJAMENT S.R.L.
ADMINISTRATOR
Ing. Iurie Pirojac
amenajarea padurilor

S. C. AMENAJAMENT S. R. L. este societ ...

Plus d'info

Teren 15000 mp Mir ...

Miroslava, 15000 mp teren extravilan, ...

Plus d'info

HALA practic noua, ...

Hala structura metalica, 426 mp, fabric ...

Plus d'info

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

landsinromania.com Blog

vand teren Go!

Home

Comparabila 2

- About

Search Results for *'vand teren in cartier tatarasi'*

vand teren in iasi cartier tatarasi zona aviatiei

Vand teren in Iasi, cartier Tatarasi, zona aviatiei. parcele 700 900mp, certificat urbanism,drumuri de 7m. pret 20 euro mp. tel: 0746462887

Add comment *July 17th, 2008*

Calendar

October 2010

M	T	W	T	F	S	S
« Jun						
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

Posts by Month

- June 2010
- May 2010
- April 2010
- March 2010
- February 2010
- December 2009
- November 2009

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Anexă la Hotărârea
Nr. 37

Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Comparabila 3

www.Imobiliare-Terenuri.ro

anunturi terenuri Iasi (Iaşi) - Particular

4000 mp la 5 minute de GreenPark IASI 24euro

4000mp la 5 minute de Green Park 24euro Parcele de 750-1000 mp cu front 20ml, la 5 minute de green park zona aviatiei, curent, apa si gaz in apropiere 24 euro metrul

Telefon: 0771415790 Data : 2009-02-16

Comentarii

Nu exista comentarii

*Nume:

Email:

Notifica-ma despre noile comentarii de pe acesta pagina

Ascunde e-mailul meu

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Între subsemnații RUGINOSU ELENA, domiciliată în localitatea Iași, strada Mircea cel Bătrân, nr. 1, blocul N5, scara B, etajul 6, apartamentul 3, județul Iași, în calitate de vânzătoare, și DUMITRACHE GICU, căsătorit cu DUMITRACHE ELENA, domiciliat în localitatea Iași, strd. Grădinari, nr. 31, blocul B3, scara A, etajul 4, apartamentul 2, județul Iași și DUMITRACHE COSTICĂ căsătorit cu DUMITRACHE CRISTINA, domiciliat în comuna Holboca, sat Dancu, bl. B1, tr. 2, et. 2, ap. 7, jud. Iași, în calitate de cumpărători, a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare.

Eu, RUGINOSU ELENA, vând domnului DUMITRACHE GICU căsătorit cu DUMITRACHE ELENA și domnului DUMITRACHE COSTICĂ căsătorit cu DUMITRACHE CRISTINA, **în cote de 1/2 fiecare, terenul cu suprafața de 5.000 mp, situat în extravilanul municipiului Iași, zona Aeroport, jud. Iași**, cu număr cadastral provizoriu 5286, amplasat în cvartalul 115, parcela cu nr. topografic 1(4430/1), cu categoria de folosință "arabil", având vecinii: la N - SC PCB DANCU, la E - Sofronie Mariana, la S - De 4432 și la V - De 4429, înscris în Cartea Funciară nr. 16402 a localității Iași.

Terenul ce se vinde este identificat cadastral potrivit planului de situație întocmit de către persoana autorizată sub nr. 0893 și avizat tehnic sub nr. 32357/2001 de către OJCGC Iași

Pentru această suprafață s-a exercitat dreptul de preemțiune în conformitate cu prevederile Legii 54/1998, așa cum rezultă din adeverința nr. 7433/2003 a Primăriei Iași..

Terenul a fost dobândit prin constituirea dreptului de proprietate în baza Legii nr. 18/1991 a fondului funciar pentru care s-a emis titlul de proprietate nr. 181956/1992..

Prețul declarat de părți al acestei vânzări este de [redacted], echivalentul a [redacted] sumă pe care eu, vânzătoarea, am primit-o integral de la cumpărători anterior autentificării prezentului contract.

Cumpărătorii intră în stăpânirea terenului cumpărat de drept și de fapt la data autentificării prezentului contract.

Eu, vânzătoarea, declar pe propria răspundere, cunoscând dispozițiile art. 292 din Codul Penal cu privire la fals în declarații, că nu am mai donat, vândut sau ipotecat terenul vreunei persoane juridice sau fizice cu act autentic sau sub semnătură privată.

Acest teren nu este scos din circuitul civil, nu formează obiectul vreo unui litigiu, nu este grevat de sarcini și garantez pe cumpărători de orice evicțiune, conform articolului nr. 1337 din codul civil.

Consimt la întabularea în Cartea Funciară a Judecătoriei Iași a dreptului de proprietate asupra terenului vândut pe numele cumpărătorilor

Noi, DUMITRACHE GICU și DUMITRACHE COSTICĂ, am cumpărat de la RUGINOSU ELENA, în cote de 1/2 fiecare terenul cu descrierea de mai sus, cu prețul și condițiile arătate în prezentul contract, cu care suntem de acord.

Cunoaștem situația juridică și proveniența terenului, știm că nu este grevat de sarcini așa cum rezultă din extrasul de Carte Funciară eliberat de Judecătoria Iași - Biroul de Carte Funciară și conform art. 30 din Codul Familiei devine bun comun.

Am luat cunoștință de prevederile art. 12 din Legea nr. 87/1994 privind evaziunea fiscală, ale art. 1303 Cod Civil cu privire la seriozitatea prețului, ale art. 6 din O.U.G. nr. 12/1998 privind nulitatea actului în cazul nedeclarării prețului real, ale art. 20 din Normele metodologice de aplicare a

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ordonanței, ale art. 17 din Ordonanța nr. 62/1998 cu privire la declararea terenului la organele fiscale, cunosc consecințele ce decurg din încălcarea acestor prevederi legale și îmi asum răspunderea pentru aceste consecințe. ----------

Taxele și impozitele către stat până astăzi, data autentificării, sunt în sarcina vânzătoarei iar de la această dată privesc pe cumpărători care vor suporta și taxele de autentificare.----------

Taxarea s-a făcut ținând cont de valoarea de expertiză stabilită de Societatea Experților Tehnici S.A. Iași. ----

În caz de litigii, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce decurg din reaua credință a părților sau declarații false, nu vom formula nici o pretenție de nici o natură asupra notarului public, renunțând la toate căile de atac împotriva acestuia. ----------

Tehnoredactat la Biroul Notarului Public cu sediul Iași,str.Sf.Lazăr nr.4,bl.Peneș Curcanul, parter, în patru exemplare, azi data autentificării. ----------

VÂNZĂTOARE, **CUMPĂRĂTORI,**

ROMÂNIA
BIROUL NOTARIAL PUBLIC Kamelia Norocea
Sediul: Iași,str.Sf.Lazăr nr.4,bl.Peneș Curcanul, parter
Nr. înreg. 1601 /2003

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 803

[redacted] Luna 04 Ziua : 1 [redacted]

În fața mea, KAMELIA NOROCEA-notar public, la sediul birouului, s-au prezentat:

1. RUGINOSU ELENA, domiciliată în localitatea Iași, strada Mircea cel Bătrân, nr. 1, blocul N5, scara B, etajul 6, apartamentul 3, jud. Iași, identificată prin CI seria MX, numărul 011950/1998, emis de Poliția Iași, în nume propriu.

2. DUMITRACHE GICU, domiciliat în localitatea Iași, strd. Grădinari, nr. 31, blocul B3, scara A, etajul 4, apartamentul 2, jud. Iași, identificat prin CI seria MX, numărul 017854/1998, emis de Poliția Iași, în nume propriu,

3. DUMITRACHE COSTICĂ domiciliat în comuna Holboca, sat Dancu, bl. B1, tr. 2, et. 2, ap. 7, jud. Iași, identificat cu CI seria MX nr. 267021/2002 emisă de Poliția Iași, în nume propriu; care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.

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

S-a taxat cu 1.215.000 lei, chitanța nr. 7601870, și cu 30.000 lei, timbru judiciar.

S-a [illegible] onorariul de 1.200.000 lei + TVA, cu chitanța nr. 92.

NOTAR PUBLIC,
Kamelia Norocea

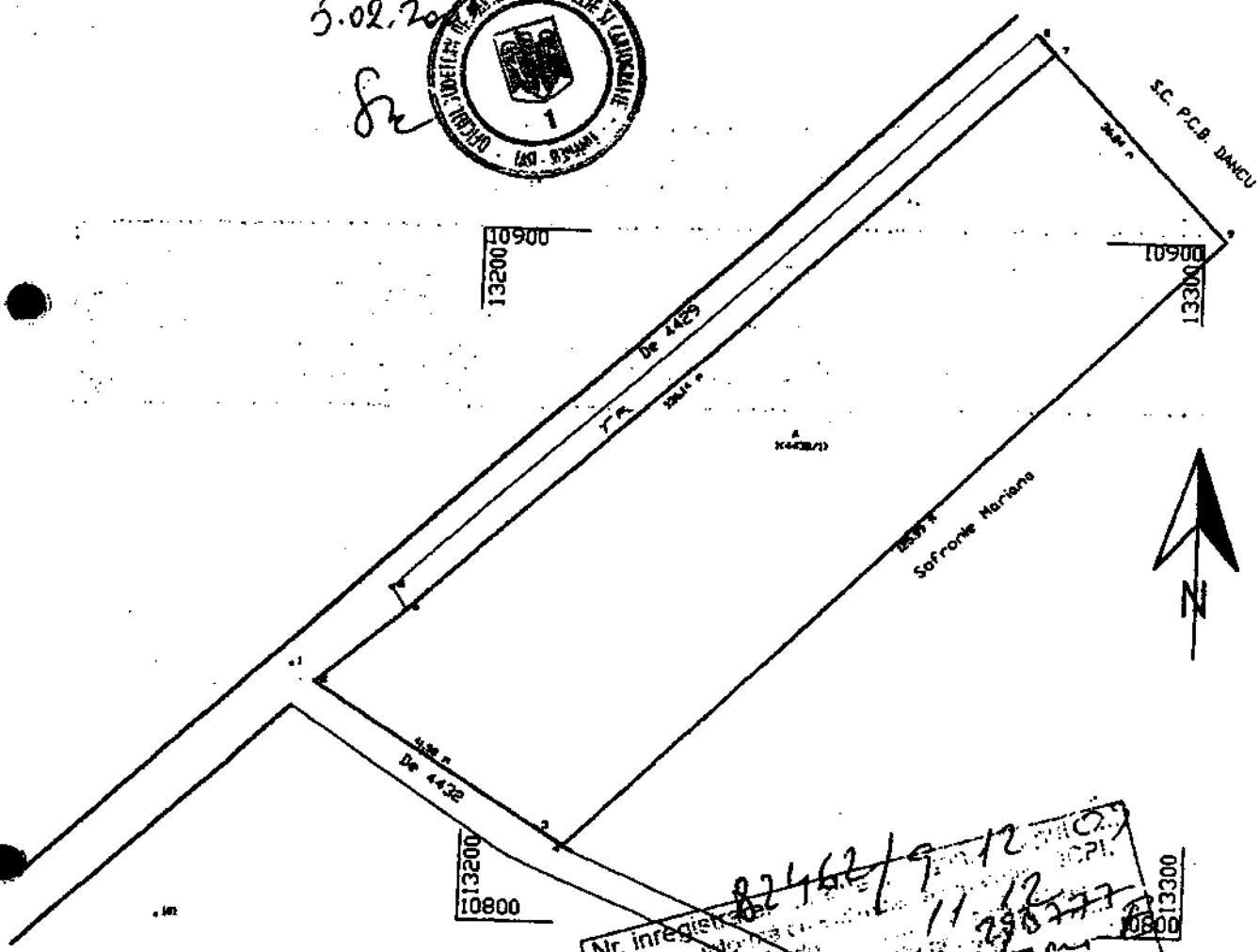
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 27
Anul 2011 Luna 02 Ziua 4

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
SCARA 1: 1000

Teritoriul administrativ al mun. Iaşi
Cod siruta 95060
Adresa imobilului:
Extravilan mun. Iaşi
Nr. Cadastral al bunului imobil: 5286
Tarla:115; Parcela: 1(4430/1)

PROPRIETAR: Ruginosu Elena
Domiciliul : mun. Iaşi, Str. Mircea cel Bătrân nr. 1, bl. N5, sc. B, et. 6, ap 3.

5.02.20



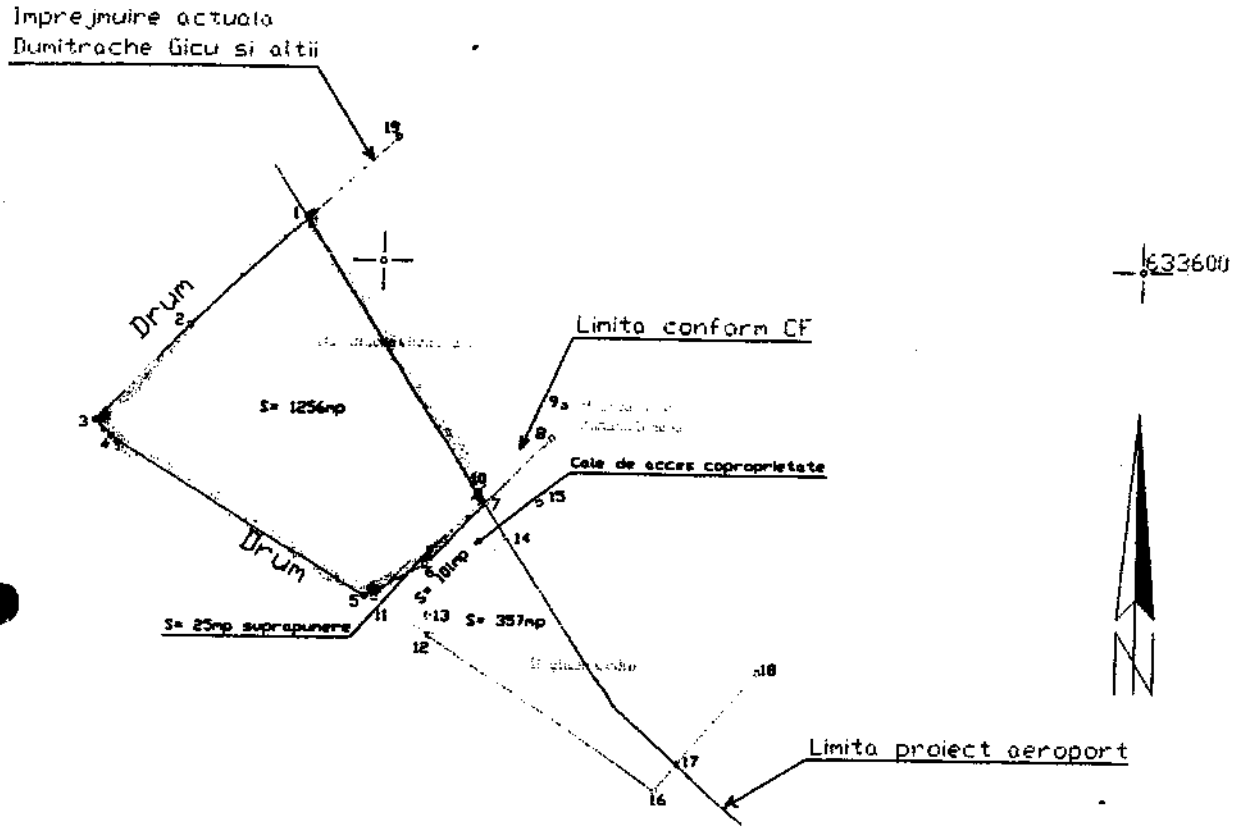
Nr. inregistrare 82462/9.12
Copie conformă ... 11.12
eliberată la data ... 298777
Tariful 30 lei
Tehnician cadastru
L.S.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ONCGC
OFICIUL JUDEŢEAN DE CADASTRU, GEODEZIE ŞI CARTOGRAFIE
Nr. inreg. 32357 5.02.01
VERIFICAT ...
Inspector.

Executant
Ing. M. Ioniţă

Suprapunere Proiect Aeroport peste proprietati private



Suprafata suprapunere CF Boghean cu Dumitrache=26mp
[redacted]
Suprafata exclusiva Boghean Codrin= 357mp
Suprafata drum total =126mp -Cota parte drum Zaharia Ionelia 22.55mp
-Cota parte drum Boghean Codrin 103.86mp

Nr.pct.	X	Y	Distante de la pana la	Distanta(m)
1	633605.546	699589.913	1-2	20.82
2	633591.232	699574.796	2-3	17.39
3	633578.663	699562.778	3-4	2.86
4	633576.542	699564.698	4-5	39.97
5	633555.656	699598.773	5-6	8.85
6	633559.795	699606.592	6-7	11.35
7	633568.043	699614.383	5-11	1.31
8	633576.957	699622.803	11-10	19.39
9	633581.181	699624.254	14-13	14.63
10	633569.605	699613.363	13-12	2.60
11	633555.481	699600.075	12-16	36.27
12	633550.417	699607.508	16-17	4.50
13	633552.998	699607.230		
14	633563.654	699617.246		
15	633568.117	699621.441		
16	633529.997	699637.479		
17	633533.470	699640.346		
18	633545.925	699650.625		
19	633616.416	699601.393		

Intocmit
Rotaru Stefan

Zlavog Ioan

MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE O.N.C.G.C. CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B. Nr. 2066 Categoria D ZLAVOG IOAN

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt, nr.69, cod. 700075, Iași
Tel.: 0232 - 235100; Fax: 0232 - 210336; www.icc.ro

HOTĂRÂREA nr. 217
privind modificarea și completarea unor prevederi ale *Hotărârii Consiliului Județean Iași nr.179/30.06.2010*

Consiliul Județean Iași,

Având în vedere investiția de interes public *« Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Internațional Iași »* ;

Având în vedere Nota de fundamentare nr.7507/20.07.2010, întocmită de Serviciul Financiar- Contabil și Gestionarea Patrimoniului, privind achiziția serviciului de evaluare pentru terenurile ce vor fi expropriate, proprietatea domnilor Dumitrache Gicu, Boghean Codrin, Gagea Ioan și Zaharia Ionela;

Având în vedere *Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.179/30.06.2010* privind aprobarea procedurilor de achiziție publică a serviciilor de evaluare a terenurilor care urmează a fi expropriate, proprietatea domnilor Pîntea Marian Liviu, Pogor Andrei, Gorgu Marinel și Bădeliță Constantin pentru realizarea investiției *« Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Intenrațional Iași »* ;

Având în vedere *Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.334/31.10.2008* privind declararea utilității publice a lucrării *« Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Internațional Iași »* ;

Având în vedere prevederile *Legii nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, cu modificările și complezările ulterioare ;

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Județean Iași ;

Având în vedere votul în unanimitate al consilierilor județeni exprimat în cadrul ședinței de plen din data de 28.07.2010 și consemnat în procesul verbal de ședință,

Având în vedere prevederile *Legii administratiei publice locale nr.215/2001*, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

In temeiul art. 115, alin.1, lit.c din *Legea nr.215/2001*,privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă modificarea și completarea art.1, alin.1 din *Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.179/30.06.2010*, care va avea următorul cuprins :

« **Art.1 (1)** Se aprobă demararea procedurilor de achiziție publică a serviciilor de evaluare a terenurilor care urmează a fi expropriate pentru realizarea investiției *« Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Internațional Iași »*, proprietatea domnilor Pîntea Marian Liviu, Pogor Andrei, Gorgu Marinel și Bădeliță Constantin, **Dumitrache Gicu, Boghean Codrin, Gagea Ioan și Zaharia Ionela.** »

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 217
Anul 2010 Luna 07 Ziua 11

Art.2 Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Serviciul Financiar – Contabil şi Gestionarea Patrimoniului, Serviciul Achiziţii Publice şi Contracte, Serviciul Buget din cadrul Consiliului Judeţean Iaşi şi R.A. Aeroportul Iaşi.

Art.3 Serviciul Relaţii Publice şi Monitorul Oficial va comunica copie după prezenta hotărâre domnilor Dumitrache Gicu, Boghean Codrin, Gagea Ioan şi Zaharia Ionela, Serviciului Financiar - Contabil şi Gestionarea Patrimoniului, Serviciului Achiziţii Publice şi Contracte, Serviciului Investiţii şi Controlul Lucrărilor şi Serviciului Buget din cadrul Consiliului Judeţean Iaşi, R.A. Aeroportul Iaşi şi Instituţiei Prefectului Judeţului Iaşi.

Dată astăzi, 28.07. 2010

PREŞEDINTE,
Dr. Constantin Simirad

ROMÂNIA JUDEŢUL IAŞI

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL JUDEŢULUI,
Lăcrămioara Vernică

ŞEF SERVICIU JURIDIC-CONTENCIOS,
Maria Poraico

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2010 Luna 07 Ziua 28

Nr.: F10/0163
C.U.I.: RO 1965972
Emis: 10 decembrie 2009

ANEVAR®
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

CERTIFICAT DE MEMBRU CORPORATIV

Anul 2010

PROIECT MET SRL

este membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România.

Președinte ANEVAR, ec. Filip Stoica

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 88
Anul 2011 Luna 11

*Preschimbarea anuală a prezentului certificat este obligatorie și se face pe baza documentației prevăzute de procedura de primire membru, documentație trimisă la ANEVAR până la 29 Octombrie 2010

S.C. PROIECT-MET S.R.L. IAŞI
J 22 779 1991
Str. Costache Negri nr.43, bl. T1, et. 9, ap. 5
Tel. Fax 0232 214.079
Mobil 0744 220.439
C.U.I. RO 1965972
Cont RO64BRDE240SV 07999242400 BRD Iaşi
Cont RO36TREZ4065069XXX002322 Trezoreria Iaşi

ISO 9001:2000

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 1489
2011 Luna 02 Ziua 03

RAPORT DE EVALUARE

Pentru activul

Teren liber, situat în extravilanul municipiului Iaşi,

Zona Aeroport, judeţul Iaşi

Proprietari: BOGHEAN CODRIN, BOGHEAN CRISTINA

Client: CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al Societăţii Comerciale "PROIECT MET" S.R.L.şi CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI

Data evaluării : 18 ianuarie 2011

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: d-ul dr. Constantin Simirad, preşedinte,

CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI

Ref: *Evaluarea* **Teren liber, situat în extravilanul municipiului Iaşi, zona aeroport, judeţul Iaşi, aparţinând proprietarilor Boghean Codrin şi Boghean Cristina**

La cererea solicitantului, Consiliul Judeţean Iaşi, s-a întocmit prezentul raport de evaluare care constituie baza conform căreia s-a stabilit opinia evaluatorului asupra valorii de piaţă a activului aflat în Iaşi, ce urmează a fi expropriat pentru cauza de utilitate publică destinată valorii proiectului "Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi" situat în zona aeroport, judeţul Iaşi.

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare constă dintr-un teren liber în suprafaţă de 370,86 mp în Iaşi, zona aeroport, judeţul Iaşi.

Activul a fost inspectat de către evaluator, împreună cu reprezentanţii Consiliul Judeţean Iaşi, în data de 18.10.2010 şi au fost intervievaţi proprietarii.

Sumarul evaluării prezintă succint datele de baza ale raportului şi opinia evaluatorului care astăzi 18.01.2011 indică **o valoare de piaţă de:**

V = 5.523 RON = 1.298 Euro

pentru proprietatea în discuţie, bazată pe valorile obţinute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condiţiile caracteristicilor pieţei actuale a proprietăţilor imobiliare specifice. Valorile utilizate în raport sunt corespunzatoare preţurilor utilizate la data evaluării şi au fost **calculate la cursul de schimb valutar de 4,2553 RON /1 Euro şi 3,1777 RON / 1 USD practicat de BNR, valabil la 25.10.2010**

Raportul a fost pregătit în conformitate şi pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România).), avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici din Iasi, elaborata de P.F. Pinghiriac Daniel din 13 decembrie 2010.

Cu stimă,

prof. dr ing. GRECU VASILE

Director

S.C. PROIECT MET S.R.L.

SOCIETATEA COMERCIALĂ PROIECT MET S.R.L. J22-779-1991 IAŞI - ROMÂNIA

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

1. SINTEZA EVALUĂRII

Data evaluării	18.01.2011
Proprietatea de evaluat:	
Obiectul evaluării: Teren liber în suprafaţă de 370,86 mp, situat în extravilanul municipiului Iaşi, judetul Iasi, sector cadastral 115, nr Cadastral : 18.421 înscris în Cartea Funciară nr. 67.117 a localităţii Iaşi, compus din Suprafaţa de 370,86mp, parcela 4430/2	
Scopul evaluării: estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare, aşa cum este definită în Standardul Internaţional de Evaluare IVS -1 – Valoarea de piaţă – în vederea exproprierii conform Legii 255/14.12.2010	
Descrierea proprietăţii imobiliare	
Adresa: extravilan municipiul Iaşi, zona aeroport, judeţul Iaşi.	
Localizare zonă	Zona Aeroport
Proprietari:	BOGHEAN CODRIN BOGHEAN CRISTINA
Destinatarul raportului	CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Sarcini privind proprietatea:	Lipsită de sarcini
Rezultatele evaluării	
Metoda comparaţiei vânzărilor	Valoarea unitara - 21 E/mp = 89.4 Ron/mp
	Valoarea totala -7.788 E = 33.140
Evaluarea terenului conform grilei Camerei Notarilor Publici Iasi	Valoarea unitara – 3,5 E/mp = 15 Ron/mp
	Valoarea totala – 1.298E = 5.523 Ron
Rezultatul evaluării proprietăţii – opinia evaluatorului	
Valoarea, unitară, de piaţă a proprietăţii	**3,5 Euro/mp**
Valoarea totală a prorietăţii	**5.523 RON = 1.298 Euro**
Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt: – Valoarea a fost stabilita conform grilei folosita de Camera Notarilor Publici Iasi, elaborata de P.F. Pinghiriac Daniel, 13 decembrie 2010 ; – Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport; – Valoarea estimată în EURO este valabilă atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea propietăţii şi a pieţei imobiliare, nivelul cererii şi ofertei, inflaţia, evoluţia cursului leu/Euro) nu se modifică semnificativ. – Valoarea este o predicţie; – Valoarea nu ţine cont de responsabilităţile de mediu; – Valoarea este subiectivă; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.	
Cursuri valutare la data evaluării 18.01.2011	
Curs EURO: 1 Euro = 4,2553 RON	
Curs USD: 1 USD = 3,1777 RON	

Inspecţia şi fotografiile asupra proprietăţii imobiliare s-au făcut de către dr. ing. Vasile Grecu, expert evaluator proprietăţi imobiliare, la data de 18 octombrie 2010.

Expert Evaluator Proprietăţi Imobiliare,

prof. dr. ing. Vasile Grecu

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 39
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

2. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către **A.N.E.V.A.R.** (*Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România)*), avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici din Iasi, din 13 decembrie 2010. Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale. Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezenţa beneficiarilor. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor **ANEVAR** şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special (acreditaţi pentru proprietăţi imobiliare) în acest sens, de către sus-numita organizaţie.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerinţele programului de pregătire continuă al asociaţiei ANEVAR.

Prof.univ. dr. ing. Grecu Vasile
Director S.C. PROIECT MET S.R.L, Iaşi
Expert evaluator proprietăţi imobiliare, expert evaluator întreprinderi
Expert tehnic judiciar în domeniul construcţii civile şi industriale
Evaluator CECAR legitimaţie nr. 24.033/1999

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Data
18.01.2011

Director
S.C. PROIECT MET S.R.L.
dr. ing. GRECU VASILE

3. DATE GENERALE

3.1. Ipoteze şi condiţii limitative

Din informaţiile publice aflate la dispoziţia evaluatorului, proprietatea nu este supusă nici unor restricţii sau limitări deosebite, restricţii contractuale, servituţi, leasing, ipoteci, care ar putea influenţa sau îngrădi dreptul de folosinţă al spaţiului ulterior.

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

3.1.1. Ipoteze:

⇒Prezentul Raport de evaluare va fi inclus în documentaţia destinată publicităţii legale şi nu va fi publicat în alt fel, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei şi contextului în care va urma să apară

⇒Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare;

⇒ Selectarea metodelor de evaluare, cât si modalităţile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietăţii supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care va fi incheiată tranzacţia;

⇒ La elaborarea lucrării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informaţie.Dupa cunostinţa evaluatorului, toate informaţiile sunt corecte;

⇒ Terenul a fost vizionat şi inspectat personal de către inspectorul nominalizat în raport;

⇒ Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schiţe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor şi stării acestuia;

⇒ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părţilor aflate în tranzacţie. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra terenului este valabil şi nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării;

⇒ Evaluatorul nu va fi făcut răspunzator pentru existenţa unor factori de mediu care ar putea influenţa valoarea, evaluatorul neavând competenţele necesare şi, prin urmare, nu poate da nici o garanţie referitoare la starea tehnica a terenului;

⇒ Evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile şi nu îşi asumă nici o responsabilitate în privinţa datelor furnizate de client şi terţe persoane;

⇒ Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricţiilor urbanistice din zonă;

⇒ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe.

⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost indentificată o non-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.

⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie având posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă la data evaluării.

⇒Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor în imobilul ce constituie obiectul prezentului Raport.

⇒Raportul de evaluare este întocmit numai pentru uzul beneficiarului menţionat.

⇒Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de despăgubire numai informaţii pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu a avut cunoştinţe.

⇒Baza juridică şi tehnică de evaluare consultată şi utilizată este prezentată în sinteză după cum urmează :

- Legea nr. 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local;
- Grila valorilor minime de piata a Camerei Notarilor Publici din Iasi, elaborata de P.F. Pinghiriac Daniel 13 decembrie 2010;
- Ordinul nr. 534/2001 modificat cu Ordinul 349/2004 al Ministerului Administraţiei Publice privind

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 09 Ziua 11

aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general

- Hotărârea Consiliului Judeţean Iaşi nr. 334/31.10.2008 privind declararea utilităţii publice a lucrării "Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi"
- Hotărârea Consiliului Judeţean Iaşi nr 179/30.06.2010 privind demararea procedurilor de achiziţie public a serviciilor de evoluare a terenurilor care urmează a fi expropriate pentru realizarea investiţiei "Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi"

3.1.2. Condiţii limitative:

⇒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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;

⇒nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

⇒orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

⇒atât selectarea memtodelor de evaluare cât şi modalităţile de aplicare ale acestora s-au făcut având în vedere statutul proprietăţii imobiliare supuse evaluării, astfel încâ valoarea estimată să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea de despăgubire.

⇒la elaborarea lucrării au fost luaţi în consideraţie toţi factorii care au influenţă asupra valorii şi au fost aduşi la cunoştinţă beneficiarului, nefiind omisă deliberat niciun fel de informaţie. Evaluatorul consideră că toate informaţiile sunt corecte.

⇒raportul de evaluare nu se supune verificării fără acordul expres, scris şi prealabil al evaluatorului.

3.1.3. Teren şi contanimări

⇒Evaluatorul nu a realizat investigaţii sau teste şi nu au fost puse la dispoziţie date privind poluarea sau contaminarea terenului şi a pânzei freatice. Prin urmare, evaluarea a fost realizată neluând în consideraţie aceste aspecte (dacă nu vor fi puse la dispoziţie informaţii de acest fel) care ar putea influenţa valoarea estimată de evaluator.

3.1.4. Surse de informaţii

⇒Evaluatorul se bazează atât pe informaţiile primite din partea reprezentanţilor beneficiarului, cât şi din investigaţii divese :

- documentaţia cadastrală ;
- agenţii/firme de consultanţă şi tranzacţii imobiliare ;

⇒Pentru realizarea lucrării au fost consultate documente puse la dispoziţie de către beneficiar, dintre care menţionăm:

- situaţii operative privind suprafeţele de teren ce urmează a fi expropriate ;
- planurile de amplasare în zonă ;
- documentaţii cadastrale întocmite pentru expropriere şi/sau înscrierea în cartea funciară;

⇒La baza elaborării prezentului Raport de evaluare au stat datele şi informaţiile furnizate de :

- Comisia Naţională de Statistică prin buletinele emise ;
- Oficiul Naţional de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Iaşi;
- Diverse lucrări de specialitate privind tranzacţiile imobiliare ;
- Evaluarea Proprietăţii Imobiliare – Appraisal Institute – ediţia română ;
- Legea nr. 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local;
- Grila valorilor minime de piata a Camerei Notarilor Publici din Iasi, elaborata de P.F. Pinghiriac Daniel 13 decembrie 2010;
- ANEVAR şi CET-R : Buletine informative şi documentare ;

3.2. Clientul şi destinatarul lucrării

Prezentul raport de evaluare se adresează CONSILIULUI JUDEŢEAN IAŞI, cod unic de înregistrare nr. 700075, în calitate de **solicitant şi destinatar.**

Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul Deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de solicitant şi destinatarul lucrării.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

3.3. Tipul proprietăţii

În cazul prezentului activ, ţinând cont de cea mai buna utilizare (CMBU), tipul proprietăţii se defineşte ca fiind **TEREN LIBER.**

3.4. Adresa

Terenul este situat în Iaşi, zona aeroportului, judeţul Iaşi. Amplasamentul se află în extravilanul municipiului Iaşi.

3.5. Proprietarul

Domnul Boghean Codrin căsătorit cu doamna Boghean Cristina, au obţinut dreptul de proprietate asupra imobilului teren cu suprafaţa de 5000 mp, prin cumpărare de la Sofronie Mariana. Terenul în suprafaţă de 5000 mp, care a constituit obiectul vânzării, are numărul cadastral provizoriu 18.421, amplasat în cvartalul 115, parcela 4430/2, cu categoria de folosinţă „arabil", având următorii vecini:

- la nord-vest: cale acces proprietate;
- la sud-vest: drumul de exploatare DE 4432;
- la nord-est: limită proiect aeroport;
- la sud-est: proprietate Gagea Ioan.

Terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 67.117 a localităţii Iaşi.

3.6. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **teren liber** în suprafaţă de 357 mp, ce urmează a fi expropriat. Contractul de vânzare-cumpărare încheiat între Sofronie Mariana, în calitate de vânzătoare şi între Boghean Codrin căsătorit cu Boghean Cristina în calitate de cumpărători, înregistrat cu nr. 8.470, a fost autentificat prin Încheierea nr. 3.336/07.12.2007 la Biroul Notarului Public Toma Ioan.

3.7. Scopul şi utilizarea raportului

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piaţă a activului, aşa cum aceasta este definită în standardele ANEVAR (Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor din România), în **vederea exproprierii** terenului, conform Legii 255/14.12.2010 in scopul dezvoltarii si modernizarii Aeroportului International Iasi

Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de solicitantul şi destinatarul lucrării.

3.8. Valoarea estimata

Evaluarea efectuată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piaţă** a activului aşa cum este aceasta definită în standardul **IVS1 – Valoarea de piaţă – tip de valoare,** (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR), standard care a intrat în vigoare la 31 iulie 2007.

Conform standardului definiţia valorii de piaţă este următoarea:

***Valoarea de piaţă** reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluarii, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângeri.*

3.9. Data evaluării:

La baza efectuării evaluarii au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzatoare lunii **octombrie 2010,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator folosind abordarea prin comparatia vanzarilor.

Evaluarea a fost realizată în data de **18 ianuarie 2011.**

3.10. Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atestă dreptul de proprietate şi a informaţiilor legate de istoria şi exploatarea terenului, furnizate de către **Consiliul Judeţean Iaşi** cu ocazia inspecţiei proprietăţii, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 39
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, în care condiţiile specifice ale pieţei imobiliare nu suferă modificări semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieţei imobiliare şi scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanţa.

3.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct 3.2. atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

3.12. Observaţii

⇒ S-a constatat că toate informaţiile obţinute sunt corecte şi complete ;

⇒ Toate valorile numerice exprimate în acest Raport au fost calculate fără TVA ;

⇒ Nu s-a investigat prezenţa sau absenţa substanţelor nocive ; evaluarea a fost realizată considerând că nu există pierderi din cauza acestor eventuale deficienţe ;

⇒ Evaluarea a fost realizată pe baza măsurătotilor şi situaţiilor prezentate în documentaţia cadastrală pusă la dispoziţie.

4. PROPRIETATEA EVALUATĂ

4.1. Descrierea proprietatii evaluate

Proprietatea imobiliara în cauză ce urmează a fi expropriată pentru cauza de utilitate publică este destinată realizarii proiectului **«Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi»**.

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificată pe hartă cu ajutorul Planului cadastral de amplasament şi delimitare a bunului imobil – proprietar Boghean Codrin căsătorit cu Boghean Cristina.

Conform documentaţiei puse la dispoziţie, regimul economic al terenului în cauză este **«teren extravilan»**, având categoria de folosinţă **«teren arabil»**.

Din documentele prezentate rezultă că terenul în cauză este proprietate privată, proprietarii Boghean Codrin căsătorit cu Boghean Cristina, fiind menţionaţi în Contractul de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr. 8.470, a fost autentificat prin Încheierea nr. 3.336/07.12.2007 la Biroul Notarului Public Toma Ioan .

4.2.Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară este amplasată în partea de nord-est a municipiului Iaşi, în apropierea Pădurii Ciric, în zona aeroportului, la o distanţă aproximativă de 7 km de centrul oraşului, la 10 km de gară şi la 1,5km de cartierul Tătăraşi.

Terenul ce urmează a fi expropriat în suprafaţă de 357 mp, se înscrie în parametrii optimi pentru construcţii.

Terenul nu prezintă pericol de alunecare. Natura apelor subterane, gradul lor de agresivitate, regimul vânturilor precum şi gradul de seismicitate se încadrează în limite normale pentru această zonă a municipiului Iaşi.

4.3.Accesul

Accesul la teren se face direct din drumul de exploatare DE 4432.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

4.4.Descriere teren

- **amplasament:** nord-estul municipiului Iaşi, zona aeroportului, nr. cadastral provizoriu 18.421, cvartalul 115, parcela 4430/2;
- **suprafaţă:** 357 mp;
- **utilizare:** teren liber;
- **forma:** formă aproximativ regulată, de trapez;

Utilităţi – nu există.

Orientare lot

- **nord-vest – sud-est**

Îmbunătăţiri

-nivelari	nu
-amenajari peisagistice	nu
-garduri	da
-borduri	nu
-trotuare	nu
-santuri	nu
-pavaje	nu
-drumuri interioare	nu
Zonă	Zona aeroportului municipiului Iaşi
Poluare	
-reziduri lichide	în limite admise
-reziduri solide	în limite admise
-reziduri gazoase	în limite admise
-sonora	în limite admise
Aspect urbanistic al vecinătăţilor	proprietăţi asemănătoare – teren liber sau în curs de construcţie
Restricţii de utilizare teren	actual fără restricţii

4.5.Analiza datelor specifice despre zona amplasamentului

Proprietatea de evaluat este situată în extravilanul municipiului Iaşi.

Municipiul Iaşi, comunitate urbană cu puternice rezonanţe culturale şi istorice, înscrise adânc în trecutul şi devenirea neamului românesc, este în prezent reşedinţa administrativă a Judeţului Iaşi.

Judeţul Iaşi se află în partea de Nord-Est a ţării, în centrul Moldovei, la graniţa cu Republica Moldova şi este mărginit de judeţele Botoşani, Suceava, Vaslui şi Neamţ. Cu o suprafaţă de 5476 km^2, reprezentând 2,3% din suprafaţa ţării şi o populaţie de 819.044 locuitori (martie 2007) reprezentând 3,7% din populaţia totală a ţării, este unul dintre cele mai importante judeţe. În afara celor patru oraşe pe care la are în componenţă, respectiv municipiile Iaşi şi Paşcani, oraşele Tg. Frumos şi Hârlău, judeţul Iaşi are 85 de comune cu 421 de sate.

Municipiul Iaşi, traversat median de râul Bahlui, se întinde pe o suprafaţă de 192 km^2, având o populaţie de 320.888 de locuitori şi o densitate de 1.675 locuitori/km^2,conform datelor recensământului din anul 2002, Municipiul Iaşi număra 320.888 de locuitori şi era astfel al doilea oraş ca mărime din România. Zona Metropolitană Iaşi, care include 13 localităţi învecinate, avea o populaţie de aproximativ 400.000 de locuitori. Conform ultimelor estimări oficiale ale Institutului Naţional de Statistică populaţia municipiului Iaşi era, la **1 ianuarie 2009, de 308 843.**

Prin extinderea lui, Iaşul este legendara urbe a celor 7 coline .

Clima prezintă un caracter continental pronunţat, fiind influenţată de masele de aer cu provenienţă răsăriteană; iernile sunt geroase, iar verile călduroase.

Populaţia oraşului, potrivit recensământului din 2002, are următoarea configuraţie după religia împărtăşită : ortodocşi 92,5% , romano-catolici 4,9% ,alte religii, fără religie 2,6% .

Astăzi, municipiul Iaşi este cel mai mare oraş din Moldova şi aşa cum s-a amintit, al doilea pe ţară ca număr de locuitori.

Este un important centru cultural şi administrativ, cuprinzând în ultimii ani a o puternică dezvoltare a serviciilor şi comerţului, în detrimentul industriei.

De asemenea, au luat amploare construcţiile de locuinţe rezidenţiale. Sunt în dezvoltare mai multe proiecte rezidenţiale de cartiere de blocuri şi cartiere de vile, în zone atractive, care evită

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN
Anexă la Hotărârea
Nr. 97
Anul 2011, luna 09 ziua 11

aglomerarea urbană şi poluarea. Ca o consecinţă, s-a dezvoltat infrastructura: şosele, reţele de energie electrică, gaz metan, apă-canalizare, telefonie.

Nivelul mediu de salarizare este mai scăzut decât în partea de vest a ţării şi din capitală.

Rata şomajului continuă să crească. În luna ianuarie 2010, rata a ajuns la nu mai puţin de 7,41 % la nivelul judeţului Iaşi, în creştere faţă de ultima luna a anului 2009, când reprezentanţii Agenţiei Judeţene pentru Ocuparea Forţei de Munca (AJOFM) Iaşi anunţaseră un procent de 7,34 %.

Conform datelor statistice furnizate de Direcţia Judeţeană de Statistică Iaşi, populaţia municipiului Iaşi a evoluat de la circa 84.000 locuitori în anul 1930, la 343.116 locuitori în anul 1997, 349.502 locuitori în anul 2000 şi 321.580 locuitori în martie 2007. Se poate observa o uşoară scădere a numărului de locuitori, respectiv 27.922 în doi ani, acest lucru însemnând o ofertă aparentă în plus de locuinţe. Cum însă ritmul de construire a apartamentelor în municipiul Iaşi a fost cam de 40 de unităţi pe an în această perioadă, este lesne de înţeles numărul mare de solicitanţi înscrişi pe listele Primăriei Iaşi, de circa 16.000, dintre care hotărâţi aproape 4.000. Practic fondul de locuinţe al municipiului Iaşi, existent în 1992, de 106.212 unităţi de locuit, a înregistrat o evoluţie foarte lentă, ajungând în anul 2000 la 106.828.

Indicatorul statistic care conferă dinamismul şi vigoarea economică a oricărei comunităţi umane angajată în procesul transformărilor economice şi sociale, populaţia ocupată, este în judeţul Iaşi de 380 de persoane la 1.000 locuitori, acestea obţinând un câştig mediu brut de 546 lei, iar cel net de 389 lei.

Se poate concluziona că situaţia economică generală actuală a municipiului Iaşi nu este una dintre cele mai strălucite. Cu toată rata înaltă a şomajului, a puterii de cumpărare scăzută a majorităţii populaţiei, a interesului marginal al investitorilor pentru această zonă a ţării, volumul de vânzări a crescut enorm în anii 2007 - 2008, atât pentru produse de uz curent cât mai ales pentru mărfurile de uz îndelungat, datorită vânzărilor în rate şi acordarea de credite. Această creştere spectaculoasă a influenţată însă de criza economica şi a căzut brusc ca urmare a efectelor ei , în primul rând de măsurile de limitare a acordării creditelor.

4.6.Analiza pieţei imobiliare specifice

4.6.1. Definirea pieţei

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor. Piaţa imobiliară este influenţată de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor şi are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibilă la situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influenţate de tipul de finanţare, durata rambursării şi rata dobânzii, este o piaţă care nu se autoregleaza ci este afectată de multe reglementări guvernamentale şi locale, informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere şi ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea şi structura populaţiei).

Piaţa terenurilor a cunoscut o evoluţie semnificativă de-a lungul anilor, dezvoltarea ei fiind în relaţie directă cu celelalte segmente ale pieţei imobiliare.

4.6.2. Date generale

Sfârşitul anului 2007 şi începutul anului 2008 au fost caracterizate de o piaţă imobiliară activă, preţurile proprietăţilor păstrând un trend ascendent. Tendinţa s-a păstrat pînă la jumătatea anului 2008, moment în care, odată cu noua legislaţie privitoare asupra procesului de creditare propusă de către BNR, au început să apară tot mai multe estimări pesimiste referitoare la scumpirea creditelor, aceasta fiind strâns corelata cu criza financiara din SUA.

Oferta de pe piaţa imobiliară a cunoscut un regres simţitor, de la o zi la alta; reducerea semnificativa a preţurilor de ofertă, atât din partea dezvoltatorilor de proiecte imobiliare (există cazuri în care pentru o perioadă "necunoscută" proiectele au fost sistate), cât imposibilitatea de accedere la un produs de creditare au condus la diminuări importante a valorilor de piaţă a proprietăţilor imobiliare.

Pe fondul acestei incertitudini, piaţa imobiliară este caracterizată prin tranzacţii imobiliare reduse; preţurile proprietăţilor imobiliare oferite spre vânzare ~~reducându-se simţitor pe fundalul cererea~~ tot mai restrânsă.

Scăderea efectivă a preturilor proprietăţilor imobiliare a început să se simtă cu precădere în luna

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2010 Luna 02 Ziua 11

martie 2009. Anul 2009 a fost, practic, un an fără piața imobiliară, în special pe segmentul comercial, unde volumul tranzacțiilor a scăzut cu 75% față de anul 2008, iar cererea s-a prăbușit cu peste 50%.

Se estimează că nici în anul 2011 nu vor exista prea multe tranzacții pe segmentul spatiilor de birouri sau al celor comerciale, mai ales că în rândul investitorilor riscul pieței imobiliare este perceput, încă prea ridicat, vânzările de imobile au scăzut la jumătate, dar a crescut piața terenurilor.

În Iași volumul vânzărilor a scăzut, tranzacțiile cu terenuri **au crescut,** în special cele agricole iar numărul de clienți care vor să vândă a crescut.

În ceea ce privește volumul tranzacțiilor de terenuri multe dintre aceste tranzacții le-au realizat investitorii străini. Reprezentanții agențiilor imobiliare consultate susțin că datorita volumului mic de tranzacții unele agenții mai mici, care au între 5 și 15 angajați, au fost nevoite sa își concedieze o parte dintre angajați sau sunt pe punctul de a se închide.

4.6.3. Evoluția pe segmente de piața, a pieții imobiliare din Iași în anul 2010

În acest an piața imobiliara din Iași a fost susținută de tranzacțiile de apartamente noi (38%) și apartamente vechi (32%), datorita faptului că acestea au beneficiat de o reducere a prețului, au fost avantajate odată de micșorarea T.V.A-ului la apartamentele noi la 5%, cât și de promovarea programului guvernamental Prima Casa, ceea ce a dus, cel puțin în ultimele luni, la o așezare a pieței, a preturilor, respectiv a vânzărilor din acest segment. Vânzările de case și vile au reprezentat 15% din vânzările efectuate, acest fapt datorându-se și finalizării construcțiilor spre sfârșitul acestui an. Unul din factorii principali care a influențat acest segment de piață a fost prețul scăzut al materialelor de construcție folosite.

Terenurile au reprezentat 10% din volumul tranzacțiilor efectuate, acestea având într-adevăr cea mai accentuată scădere, datorită faptului că majoritatea celor care au investit în terenuri în acest an, au preferat loturi sub 1.000 mp, intravilane și cu cât mai multe utilități, aceste parcele fiind și în alți ani puține la număr.

Segmentul de spatii comerciale s-a încadrat în procentul de 5% din valoarea tranzacțiilor de pe piața imobiliara ieșeană.

4.6.4. Vânzarea terenurilor intravilane și a celor extravilane

În urma studiilor privind activitatea tranzacțiilor pe piața imobiliara ieșeană, și anume, care terenuri din Iași s-au vândut mai bine în tot acest timp, cele intravilane sau cele extravilane. S-a constatat ca în acest an terenurile intravilane au avut un grad mai ridicat de interes din partea cumpărătorilor ajungând la un procentaj de până la 65% din piață, iar diferența de 35% revenind terenurilor extravilane din jurul Iașiului.

4.6.5. Analiza cererii

În ultima perioada a acestui an, s-a constatat o preocupare crescută a proprietarilor de terenuri pentru obținerea documentațiilor în vederea constatării de la primăriile de unde aparțin proprietățile, pentru a informa potențiali cumpărători și a le face cunoscut acestora, regulile de construire și restricțiile zonei în care se află terenul.

Acest lucru a dus la creșterea în procentaj de 80% din tranzacții în favoarea loturilor de teren având suprafața sub 1000 mp, deoarece majoritatea cumpărătorilor și-au manifestat dorința de a construi o casă sau vilă în următorii ani pe aceste terenuri.

4.6.6. Oferta competitivă

Oferta de terenuri libere se va diversifica în perioada care urmează prin scoaterea pe piața imobiliară a tot mai multe terenuri aflate la distanțe din ce în ce mai mari față de limitele orașului, dar în același timp si datorită extinderii utilităților.

Zona studiată are un potențial ridicat rezidențial și va câstiga în importanță odată cu investițiile imobiliare.

Pe fondul evenimentelor din ultimele 12 luni, prețurile de tranzacționare a participanților la piață a proprietăților precum și frecvența tranzacțiilor au scăzut proporțional cu puterea de cumpărare.

4.6.7. Echilibrul pieței

Zona care definește segmentul de piață imobiliară studiat, prin caracteristicile sale, este la un

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 39

nivel satisfăcător a dorinţelor calitative şi cantitative ale pieţei. Din analiza unor tranzacţii efectuate anterior evaluării, a rezultat că proprietăţile ofertate au fost vândute sau închiriate intr-un termen lung (15-16 luni), în funcţie de : amplasament (solicitările au fost pe zone mediane şi periferice), suprafaţa (cu cat suprafaţa este mai mica, posibilitatea de vânzare/închiriere este mai mare), amenajări interioare, modalităţi de plată (la plata cash, preţul de vânzare a fost redus cu 10-20%, iar la închiriere pe termen lung, se oferă gratuităţi de până la un an).

Din analiza informaţiilor anterioare, evaluatorul apreciază că oferta pe piaţa tranzacţiilor ieşeană depăşeşte cererea, ceea ce se poate spune că avem în acest moment o piaţa în cădere, cu efect direct asupra preturilor proprietăţilor în sensul scăderii acestora.

Referitor la subpiaţa identificată pentru proprietatea de evaluat, oferta este mai mare decât cererea şi deci piaţa este dezechilibrată în favoarea cererii.

De-a lungul anilor, preţurile terenurilor au crescut în proporţii diferite in funcţie de: situaţia lor juridică, locaţia terenului şi parametrii acestuia, existenţa facilitaţilor (gaze, curent electric, canalizare, linie telefonică), potenţialul terenului, destinaţia terenului (tipul de construcţie: spaţii rezidenţiale, de birouri, industriale şi comerciale şi regimul tehnic al terenului (POT - procentul de ocupare a terenului, CUT - coeficientul de utilizare a terenului şi regimul de înălţime maxim).

5. METODOLOGIA EVALUĂRII

5.1. Evaluarea- metodologie şi calcule

Valoarea de despăgubire se compune din valoarea reală (de piaţă) şi din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptăţite.

La estimarea cuantumului despăgubirilor se ţine seama de :

- Preţul cu care se vând, în mod obişnuit, proprietăţi imobiliare de acelaşi fel în zona analizată, la data evaluării ;
- Daunele aduse proprietarilor sau, după caz, a persoanelor îndreptăţite, luând în considerare şi dovezile prejudiciului.

Se vor defalca despăgubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale.

În situaţia în care partea din imobil rămasă în urma exproprierii sau achiziţiei publice nu mai prezintă interes pentru proprietar-prin formă, dimensiuni şi amplasament (loturi mai mici de 150 mp), se va proceda la majorarea suprafeţei expropriate cu acel rest de teren inutilizabil.

În cazul în care expropriatorul cere exproprierea numai a unei părţi din proprietate (teren/construcţie), iar proprietarul solicită exproprierea totală, se va decide funcţie de fiecare situaţie în parte.

În cazul exproprierii parţiale, dacă partea de imobil ramasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor realiza, se va putea propune o reducere numai a daunelor.

Pentru stabilirea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare în cauza (teren) s-a folosit ca abordare metoda comparaţiei vânzărilor.

5.2. Abordarea prin comparaţia vânzărilor

Metoda comparaţiei vânzărilor utilizează procedeul de lucru în care estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare şi comparând apoi aceste proprietăţi cu cea în evaluare. Estimarea chiriei pe piaţă, a costurilor, uzura şi alţi parametrii ai valorii, pot fi obţinuţi prin alte metode de evaluare, folosind tehnici comparative. De multe ori, aceste elemente sunt analizate în metoda comparaţiei directe pentru a determina corecţiile ce trebuie făcute la preţurile de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Premiza majoră a metodei comparaţiei directe este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este direct în relaţie cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţii, care influenţează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferenţele în drepturile de proprietate evaluate, motivaţia cumpărătorilor şi a vânzătorilor, condiţiile de finanţare, situaţia pieţei la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice şi caracteristicile economice, dacă proprietăţile produc venituri. Criteriile de comparaţie sunt testate faţă de datele pieţei pentru a determina care elemente sunt sensibile la

Anexa la Hotărârea
Nr. 37
2011 08 11

schimbare şi cum afectează ele valoarea.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăţi imobiliare când există suficiente tranzacţii recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendinţele de pe piaţă.

Dacă în schimb numărul de tranzacţii este insuficient, aplicabilitatea metodei este limitată. De exemplu, metoda comparaţiei directe se aplică rareori la proprietăţi cu destinaţie specială, pentru că pe piaţă (chiar dacă e întinsă geografic) se vând puţine asemenea proprietăţi.

Metoda dă, de regulă, indicaţii de primă mână, referitoare la valoarea de piaţă în evaluarea proprietăţilor imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuinţă pentru proprietar). La fel metoda poate da cele mai bune indicaţii privind valoarea unor proprietăţi industriale sau comerciale exploatate de proprietar.

Schimbarea rapidă a condiţiilor economice şi a legislaţiei, pot limita aplicabilitatea metodei comparaţiei directe. De exemplu, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, existenţa şi costul finanţării, restricţiile de construire şi de dezvoltare a infrastructurii pot avea ca rezultat, un număr mic de vânzări comparabile recente, fapt ce reflectă impactul unor asemenea schimbări pe un anumit interval de timp. În plus, inflaţia rapidă poate pune sub semnul întrebării corecţiile făcute de evaluator.

Pentru a asigura credibilitatea concluziilor rezultate din aplicarea metodei comparaţiei directe, evaluatorul trebuie să verifice datele de piaţă obţinute şi să înţeleagă deplin caracteristicile de comportament al cumpărătorilor şi al vânzătorilor implicaţi în tranzacţiile imobiliare. El va fi circumspect faţă de informaţiile oferite de terţi. În acelaşi timp pot rezulta ipoteze sau concluzii incorecte, dacă evaluatorul se bazează numai pe date statistice, fără a lua în considerare motivarea părţilor aflate în tranzacţie.

Este absolut necesar ca evaluatorul să identifice şi să analizeze punctele tari şi punctele slabe ale proprietăţii, din datele prelucrate şi din analizele comparative efectuate. Toate faptele relevante, dar şi opiniile trebuie să fie scrise în raportul de evaluare. La analiza rezultatelor obţinute prin aplicarea metodei comparaţiei directe, dar şi la analiza finală a rezultatelor, trebuie să se exprime clar opinia privind fiabilitatea datelor culese, a analizelor efectuate şi a concluziilor privind valoarea.

Metoda comparaţiilor directe constituie o parte esenţială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicarea altor metode (rata de capitalizare, uzura funcţională, etc.) se obţin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparaţiei directe sunt:

➢ Cercetarea pieţei pentru a obţine informaţii despre tranzacţii de proprietăţi imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce priveşte tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea şi zonarea;

➢ Verificarea informaţiilor prin confirmarea că datele obţinute sunt reale şi corecte şi că tranzacţiile au fost obiective;

➢ Alegerea unor criterii de comparaţie relevante şi elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;

➢ Compararea proprietăţilor comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparaţie şi ajustarea adecvată a preţului de vânzare a fiecărei proprietăţi comparabile sau dacă nu e posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.

➢ Analiza rezultatelor evaluării şi stabilirea la o valoare sau la o marjă de valori. Într-o piaţă nedecisă şi foarte dinamică, o marjă de valori poate fi o concluzie mai bună decât o singură valoare.

➢ În aplicarea acestei metode de evaluare se analizează vânzările sau ofertele cu loturi de teren comparabile (situate în aceeaşi zonă şi de dimensiuni apropiate cu cel de evoluat), pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale cu ale proprietăţii de evaluat.

➢ În cazul de faţă, metoda a fost aplicată având la baza informaţii cu privire la oferte dew terenuri libere, similare, situate în aceeaşi zonă cu terenul de evaluat.

➢ În analiza ofertelor de pe piaţă s-a constatat faptul că valoarea terenului pentru investiţii nu depinde de suprafaţa acestuia, ci de amplasare, de accesul la utilităţi, deschiderea la frontul stradal şi de cea mai bună utilizare a sa.

Situaţia ofertelor actuale de teren în zonă, reţinute pentru comparabile sunt în număr de trei :

➢ **Comparabila 1** – parcele de teren de 700-950mp, în Iaşi, în spatele unităţii militare, lângă cartierul Aviaţiei, extravilan, construibil, drum de 7,0m lăţime, pietruit, curent, privelişte frumoasă, preţ 23/Euro/mp.

CONSILIUL LOCAL IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 38
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

➢ Data anunţului: 22/07/2008; Agenţia imobiliară Anuncio, tel. 0745/171433, 0767/194888, ID. Yahoo: landir_ro

➢ **Comparabila 2** – teren în Iaşi, zona Aviaţiei, extravilan, parcele de 700-900mp, certificat de urbanism, drumuri de 7,0m, preţ 20/Euro/mp.

➢ Data anunţului: 17/07/2008; Agenţia imobiliară Landsin Romania, tel. 0746/462887,

➢ **Comparabila 3** – 4000 mp, extravilan, la 5 minute de Green Park, preţ 24 Euro/mp, percele de 700-1000mp, cu front stradal 20ml, zona Aviaţiei, apă şi gaz în apropiere

➢ Data anunţului: 16/02/2009; Agenţia Imobiliare Iaşi, tel. 0771/415790.

În baza ofertelor de piaţă existente la momentul octombrie 2010 – data întocmirii raportului de expertiză, se prezintă următoarea :

Grila de comparaţie terenuri extravilane

Elemente de comparaţie	Terenul evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preţ unitar vânzare/ofertare (Euro / mp)		23	20	24
Corecţie pt. ofertă (Euro / mp)		-5%; -1,15 E/mp	-5%; -1,0 E/mp	-5%; -1,2 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		21,85	19,00	22,80
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecţie pentru dr. de prop. (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		21,85	19,00	22,80
Restricţii legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Corecţie pt. restricţii legale (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		21,85	19,00	22,80
Condiţii de piaţă (data vânzării)	octombrie 2010	iulie 208	iulie 2008	februarie 2009
Corecţie pt. condiţii de piaţă (Euro / mp)		-10%; -2,18 E/mp	-10%; -1,9 E/mp	-10%; -2,28E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		19,67	17,10	20,52
Localizare	Zona Aeroportului	Zona Aviaţiei	Zona Aviaţiei	Zona Aviaţiei
Corecţie pt. localizare (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0E/mp
Preţ corectat (Euro/mp)		19,67	17,10	20,52
Utilităţi tehnico-edilitare disponibile	Fără utilităţi	Curent electric	Fără utilităţi	Curent electric, apă şi gaze
Corecţie pt. utilităţi (Euro / mp)		-10%; -1,96 E/mp	0%; 0 E/mp	-25%; -5,13 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		17,71	17,10	15,39
Acces	drum de exploatare	drum 7,0m lăţime	drum 7,0m lăţime	drum 7,0m lăţime
Corecţie pt. acces (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		17,71	17,10	15,39
Suprafaţă (mp)	370,86	950	700	4000
Corecţie pt. suprafaţă (E/mp)		+20%; +3,54 E/mp	+20%; +3,42 E/mp	+10%; +1,54 E/mp
Preţ corectat (E/mp)		21,25 E/mp	20,52 E/mp	16,93 E/mp
Corecţie totală netă		-1,75	+0,52	-7,07
Corecţie totală netă (% din preţul de vânzare)		7,6%	2,6%	29,46%
Corecţie totală brută		8,83	6,32	10,15
Corecţie totală brută (% din preţul de vânzare)		38,39%	31,6%	42,29%
Preţ corectat (Euro / mp)	**20,52**			

➢ *Anunţurilor care conţin preţuri de ofertă, li s-au aplicat corecţii negative de - 5% pentru marja de negociere la ofertă la tranzacţie,*

➢ *Pentru condiţii de piaţă s-au aplicat corecţii negative de – 10% pentru data vânzării.*

➢ *Pentru utilităţi s-au aplicat corecţii negative de - 10% şi - 25%.*

➢ *În general, valoarea estimată prin comparatie se încadrează în limitele 16,93-21,25 Euro/mp.*

➢ *Pentru a stabili valoarea de piaţă se calculează suma valorilor absolute a corecţiilor brute şi procentul acestora faţă de preţul de vânzare. Se alege comparabila care are cele mai puţine corecţii şi procentul cel mai mic al corecţiilor brute.*

➢ *În cazul de faţă comparabila 2 are 3 corecţii şi cel mai mic procentaj al corecţiilor brute (31,6%) alegându-se pentru proprietatea de evaluat o valoare unitară de 20,52 Euro / mp.*

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea Nr. 28
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

5.3. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Pentru **reconcilierea rezultatelor** s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a putea avea siguranţa că datele disponibile, tehnicile analitice, logica si raţionamentele aplicate, au condus la judecăţi consistente.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente şi suficiente, fiind obţinute din surse de încredere .

În analiza şi reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii :

- valoarea este o predicţie
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o comparare
- orientarea spre piaţă

Prin metoda comparaţiei vânzărilor, prezentată în grila de comparaţie a terenurilor extravilane, a rezultat pentru proprietatea de evaluat o valoare unitară de 20,52 Euro/mp, această valoare fiind dată de comparabila C2 care prezintă cel mai mic procentaj al corecţiilor totale brute.

În aceste condiţii, valorile unitare si totale estimate a terenului evaluat, in suprafata de 357 mp, prin abordarea comparaţiei vanzărilor , sunt:

Valoarea unitara - **21 EURO/mp**

Valoarea totala : 370,86 mp x 21Euro = **7.788Euro= 33.140Ron**

5.4. EVALUAREA TERENULUI CONFORM GRILEI CAMEREI NOTARILOR PUBLICI IAŞI DIN 13 DECEMBRIE 2010

1. **EVALUAREA TERENULUI**

Valoarea de piaţă a terenului conform Anexei 7 (pag. 38) se calculează cu formula generală:

$$V_t = S_t \times V_{da}$$

unde :

- V_t – valoarea terenului pentru care se aplică taxele notariale
- S_t – suprafaţa terenului conform documentaţiei cadastrale
- V_{da} – valoarea unitară a terenului, funcţie de destinaţie şi amplasare (Anexa 8)

Terenul apartinand proprietarilor : Boghean Codrin şi Boghean Cristina este amplasat în extravilanul municipiului Iaşi, zona Aeroport, judetul Iasi.

Valoarea unitară minimă este de 3,5 Euro/mp (Anexa 8) pentru zona Aroneanu, Şorogari.

Pentru suprafaţa de 370,86 mp, valoarea terenului va fi :

V_t = 370,86 mp x 3,5 E/mp = **1.298 EURO – 5.523 RON**

5.5. PREZENTAREA EVALUATORULUI

prof. univ. dr. ing. Vasile Grecu

- atestat de Ministerul de Justiţie cu legitimaţia nr. 11.692 - 4512/11.02.1998 de expert tehnic judiciar în specialitatea Construcţii civile şi industriale şi evaluarea proprietăţilor imobiliare;
- atestat ANEVAR – expert proprietăţi imobiliare, expert evaluator bunuri mobile, expert evaluator întreprinderi - legitimaţia 5591 valabilă 2011;

Anexe:

- Anexa 1 - Fotografii;
- Anexa 2 – Comparabile (3 pagini)
- Contract de vânzare – cumpărare, încheiat între Sofronie Mariana în calitate de vânzătoare, pe de o parte şi Boghean Codrin căsătorit cu Boghean Cristina în calitate de cumpărători, pe de altă parte,

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

înregistrat cu numărul 8.470, autentificat prin Încheierea nr. 3.336/07.12.2007 la Biroul Notarului Public Toma Ioan.

- Plan de amplasament şi de limitare a bunului imobil, proprietari Boghean Codrin căsătorit cu Boghean Cristina, extravilan Municipiul Iaşi, număr cadastral al bunului imobil : 18.421, tarlaua 115, parcela : 4430/2 executant P.F. M. Roşca Ioan, vizat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Iaşi, sub nr. 78.884/11.10.2007;

- Suprapunere Proiect Aeroport peste proprietăţi private – Boghean Codrin – suprafaţă exclusivă = 357 mp, întocmit de Rotaru Ştefan, certificat de autorizare seria IŞ nr. 00014, Ministerul Administraţiei Publice O.N.C.G.C.

- Încheierea nr. 102.301, dosar nr. 102.301/18.12.2007 asupra cererii introduse de Boghean Codrin şi Boghean Cristina privind întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară, în baza contractului de vânzare – cumpărare, autentificat cu nr. 3.336/07.12.2007 în cadru B.N.P. Toma Ioan

- Hotărârea nr. 217 privind modificarea şi completarea unor prevederi ale Hotărârii Consiliului Judeţean Iaşi, nr. 179/30.06.2010, redactată la data de 28.07.2010;

- Certificat de membru corporativ anul 2010 – PROIECT MET S.R.L - al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor din România, nr. F10/0163, eliberat la data de 10.12.2009.

- Legitimaţia nr. 5.591, eliberată de ANEVAR, de membru titular, expert evaluator E.I., E.P.I., E.B.M. valabilă 2011

- Anexa nr. 7 (pag. 38) – Terenuri : relaţie de calcul - documentaţie folosită de Camera Notarilor Publici Iaşi din 13 decembrie 2010

- Anexa nr. 8 (pag. 39) – Terenuri valori unitare minime, municipiul Iaşi, intravilan – documentaţie folosită de Camera Notarilor Publici Iaşi din 13 decembrie 2010

Prof.dr.ing. Vasile Grecu
Expert Evaluator proprietăţi imobiliar

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA • 5591 • GRECU VASILE • EXPERT EVALUATOR EPI, EI, EBM • VALABIL 2011 • ANEVAR •

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 7

TERENURI: • RELAȚIE DE CALCUL

$$V_t = S_t \times V_{da}$$

unde:

- **V_t = valoarea terenului pentru care se aplică taxele notariale**
- **S_t = suprafața terenului conform documentației cadastrale**
- **V_{da} = valoarea unitară a terenului, funcție de destinație și amplasare (ANEXA 8)**

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 39
Anul 2014 Luna 02 Ziua 4

ANEXA 8

TERENURI: • VALORI UNITARE MINIME

MUNICIPIUL IAŞI

INTRAVILAN

nr.crt.	zona	€ / m²
1	A	280
2	B	84
3	C	45,5
4	D	21
5	E	10

Notă : Zona E = terenuri ce nu se regăsesc în nomenclatorul stradal

EXTRAVILAN

nr.crt.	zona	€ / m²
	IEŞIRE DIN MUNICIPIU SPRE :	
1	Bucium	8
2	Miroslava, Valea Lupului	5
3	Aroneanu, Şorogari	3,5
4	Rediu	3
5	Popricani	2

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 8

MUNICIPIUL PAŞCANI

nr.crt.	zona	€ / m²
1	A	17
2	B	15,3
3	C	10,2
4	extravilan arabil	0,6
5	extravilan păşuni/fîneţe	0,34

nr.crt.	zona	€ / m²
SUBURBII : BLĂGEŞTI, BOŞTENI, GÎŞTEŞTI, LUNCA, SODOMENI		
6	intravilan arabil	2,55
7	extravilan arabil	0,25
8	extravilan păşuni/fîneţe	0,08

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI

Anexă la Hotărârea
Nr._____

Anul..... Luna..... Ziua.....

[redacted]

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA FOTO – Teren Boghean Codrin şi Boghean Cristina

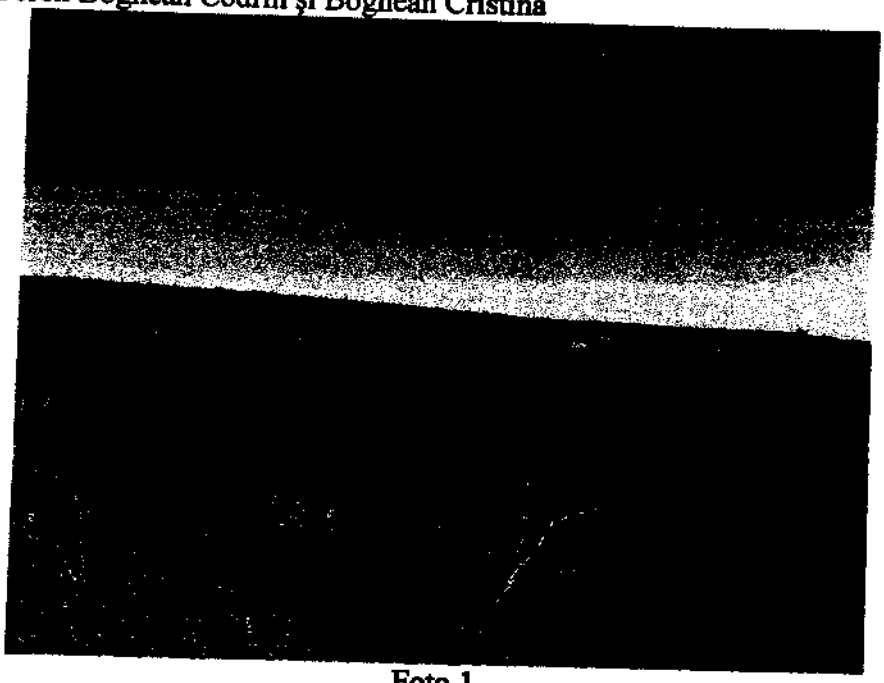


Foto 1

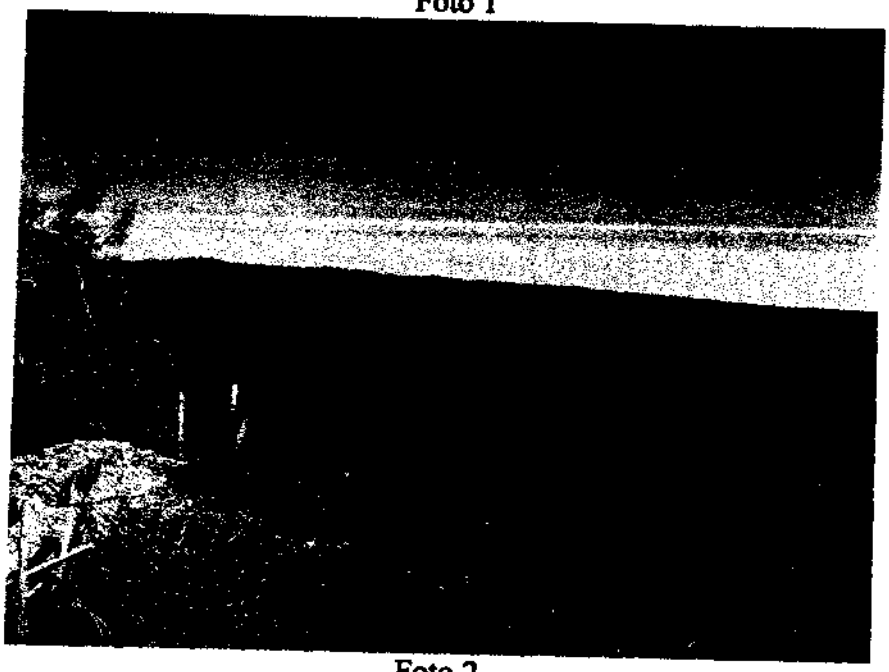


Foto 2

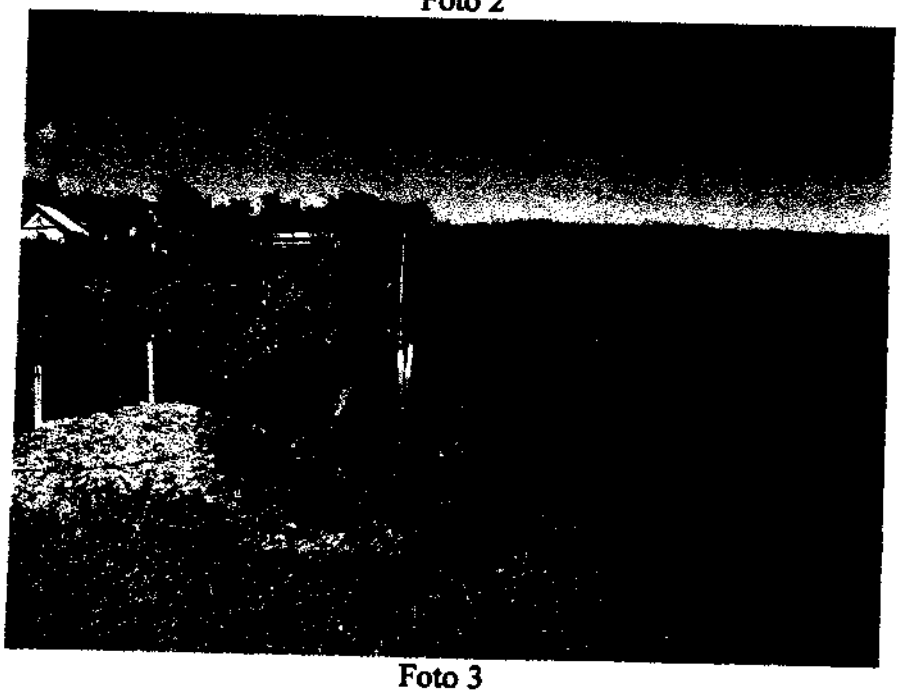


Foto 3

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 22
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Comparabila 1

anuncioo

Adauga Anunt 100% gratuit

CAUTA

Zona:

Iasi (885)

Judetul:

alegeti

Univers:

Imobiliare (141)

Rubrica:

Vanzari (110)

Subcategorie:

Terenuri (53)

Number of divisions :

alegeti

Surface (m2) min :

Surface (m2) max :

ROMANIA » Imobiliare » Vanzari » Terenuri » Iasi » Iasi » iasi

Vand urgent teren casa Iasi - Tatarasi -Aviatiei

Persoana fizica vand urgent parcele de 700 - 950 MP, in IASI, in spatele unitatii militare, langa cartierul Aviatiei, extravilan construibil, drum de 7m latime, pietruit, curent, priveliste frumoasa, pret: 23 EURO/MP. TEL: 0745171433, 0767.194.888 IDYAHOO: landlord_ro

REFERITOR LA : 1578964
Tel 0745171433

- Data : 22/07/08
- Pret : 23 RON
- Subcategorie : Terenuri, Vanzari, Imobiliare
- Loc : Iasi, Iasi , Iasi
- Tags : teren, iasi
- **Surface (m2) : 700**

S.C. AMENAJAMENT S.R.L.

amenajarea padurilor

S. C. AMENAJAMENT S. R. L. este societ ...

Plus d'info

Teren 15000 mp Mir ...

Mirosiava, 15000 mp teren extravilan, ...

Plus d'info

HALA practic noua, ...

Hala structura metalica, 426 mp, fabric ...

Plus d'info

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

landsinromania.com Blog

vand teren Go!

Home

Comparabila 2

- About

Search Results for *'vand teren in cartier tatarasi'*

vand teren in iasi cartier tatarasi zona aviatiei

Vand teren in Iasi, cartier Tatarasi, zona aviatiei. parcele 700 900mp, certificat urbanism,drumuri de 7m. pret 20 euro mp. tel: 0746462887

Add comment *July 17th, 2008*

Calendar

October 2010

M	T	W	T	F	S	S
« Jun						
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

Posts by Month

- June 2010
- May 2010
- April 2010
- March 2010
- February 2010
- December 2009
- November 2009

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Comparabila 3

www.Imobiliare-Terenuri.ro

[redacted]

anunturi terenuri Iasi (Iasi) - Particular

4000 mp la 5 minute de GreenPark IASI 24euro

4000mp la 5 minute de Green Park 24euro Parcele de 750-1000 mp cu front 20ml, la 5 minute de green park zona aviatiei, curent, apa si gaz in apropiere 24 euro metrul

Telefon: 0771415790 Data : 2009-02-16

Comentarii

Nu exista comentarii

*Nume:

Email:

☐ Notifica-ma despre noile comentarii de pe acesta pagina

☑ Ascunde e-mailul meu

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 4

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
IOAN TOMA
Strada Petre Ţuţea nr 33, bloc 919,
tr. 2, parter (intrare din str. Nicolina)
IAŞI
Tel: 0232/260001 ; 0740/163491

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

pentru un teren extravilan

I. – Părţile contractante : Subsemnaţii :

Vânzătoare : **SOFRONIE MARIANA,** cnp.2510906221211, fiica lui Gheorghe şi Georgeta, cu domiciliul în municipiul Iaşi, strada Cronicar Ion Neculce nr.25, judeţul Iaşi, *unic proprietar* ——

Cumpărător : **BOGHEAN CODRIN**, cnp.1710901221161, fiul lui Toader şi Viorica, cu domiciliul în municipiul Iaşi, strada Hlincea nr.47, bloc 1052, scara E, etaj 1, apartament 4, judeţul Iaşi, *căsătorit cu Boghean Cristina,* ——

am convenit, în mod liber şi în cunoştinţă de cauză, să încheiem prezentul contract de vânzare-cumpărare, după cum urmează :——

II. – Obiectul contractului:

1.1. – Eu, vânzătoarea* SOFRONIE MARIANA,** transmit cumpărătorului Boghean Codrin în deplină proprietate, ca bun comun cu soţia lui, suprafaţa de ***5.000,00 mp teren "arabil" neconstruit, situat în extravilanul municipiului Iaşi, judeţul Iaşi, sector cadastral 115, parcela 4430/2, **având nr.cadastral 18421, înscrisă în Cartea Funciară nr.67117 a localităţii Iaşi.** ——

Terenul are acces direct la drumul public, conform amplasamentului, delimitărilor şi vecinătăţilor specificate în documentaţia cadastrală vizată de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Iaşi, sub nr.78884/11.10.2007. ——

* * *

1.2. – Preţul vânzării în sumă de ***25.000 Euro (douăzecişicincimii euro)***, a fost primit integral de vânzătoare, astfel : *500 Euro* s-au achitat în numerar, de cumpărător, cu ocazia încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1918/2007 de către notar public Ioan Toma din Iaşi, iar *24.500 Euro (douăzecişipatrumiicincisute euro)* s-au achitat în numerar astăzi, data autentificării contractului. ——

Cumpărătorul intră în stăpânirea de fapt şi de drept a terenului de astăzi, data contractului. ——

* * *

2. – Eu, cumpărătorul* BOGHEAN CODRIN,** primesc în deplină proprietate, ca bun comun cu soţia mea, terenul descris mai sus, pentru care am achitat vânzătoarei întreg preţul vânzării de ***25.000 Euro *(douăzecişicincimii euro)*, conform specificaţiei de la pct *1.2* de mai sus. ——

III. – Obligaţiile părţilor:

Eu, vânzătoarea: * Arăt că am îndreptăţirea legală de a înstrăina terenul specificat mai sus, acesta fiind proprietatea mea deplină şi exclusivă, dobândit de mine prin constituirea dreptului de proprietate în temeiul Legii nr.18/1991, în considerarea calităţii mele de specialist în agricultură, conform Titlului de Proprietate nr.181954 emis la data de 24.11.1992 de către Comisia Judeţeană Iaşi pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Asupra Terenurilor, *titlu înscris în Cartea Funciară nr.67117 a localităţii Iaşi, judeţul Iaşi, în baza Încheierii nr.78884/2007 dată de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară – Iaşi*. Întreg terenul descris mai sus este înscris în registrul agricol al municipiului Iaşi la volumul 19, poziţia 8, astfel cum reiese din adeverinţa nr.62378/24.08.2007 eliberată de Biroul Registru Agricol Iaşi. ——

* Declar pe propria răspundere şi garantez, sub sancţiunea legii penale, că terenul nu este scos din circuitul civil, nu face obiectul vreunui litigiu, este liber de orice sarcini, are taxele şi impozitele achitate la zi, că nu a fost înstrăinat sub nici o formă altei persoane, eu stăpânindu-l continuu şi netulburată de nimeni, sub nume de proprietar, de la data dobândirii şi până în prezent. De aceea, sunt răspunzătoare pentru orice evicţiune din partea terţelor persoane, întemeiată pe cauze anterioare vânzării sau pe fapta mea proprie, conform art.1337 Cod civil. Nu cunosc să existe vreun viciu ascuns ori altă cauză care să împiedice utilizarea imobilului conform destinaţiei sale. ——

* Mă oblig să suport în totalitate orice taxe, impozite, amenzi sau cheltuieli aferente imobilului înstrăinat, până în momentul predării efective a acestuia. ——

* Consimt la întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului, pe numele cumpărătorului. ——

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Eu cumpărătorul : * Am luat cunoștință de situația juridică a terenului cumpărat, știu că se află în circuitul civil, că are impozitele și taxele achitate la zi *(potrivit certificatului de atestare fiscală nr.188227/06.12.2007 eliberat de Direcția Finanțelor Publice Locale Iași)*. Știu de asemenea că este liber de orice sarcini *(conform extrasului CF nr.97156/04.12.2007 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași)*, înțelegând să dobândesc proprietatea în aceste condiții. ——

* Consimt să suport taxele ocazionate cu perfectarea actului de față, cunoscând și faptul că din momentul dobândirii imobilului îmi revine obligația achitării oricăror taxe, impozite și/sau cheltuieli aferente acestuia. ——

* Știu că, potrivit art.30 din Codul familiei, bunurile dobândite în timpul căsătoriei devin bunuri comune ale soților, astfel încât nu se va putea dispune de terenul cumpărat fără acceptul expres al soției. —

* Solicit notarului public să facă demersurile cuvenite legal pentru întabularea, pe numele nostru, *a dreptului de proprietate asupra terenului dobândit în temeiul acestui contract.* ——

* Știu că am obligația legală de a depune la organul fiscal declarația de impunere, în termen de 30 de zile de la data dobândirii imobilului, în vederea stabilirii valorii impozabile și a impozitului aferent acestuia *(art.259, aliniat (6) Cod fiscal)*. ——

* * *

IV. – Clauze finale:

Noi, părțile contractante: * Convenim ca înscrisul de față semnat și autentificat să facă dovada deplină a transferului proprietății și a plății prețului *(având și semnificația unei chitanțe descărcătoare)*. Terenul s-a predat cu delimitările, în amplasamentul și starea cunoscute de cumpărător, în privința cărora nu au obiecțiuni sau pretenții. ——

* Precizăm că situația de fapt și de drept pe care se întemeiază vânzarea este cea rezultată din actele prezentate notarului public, noi fiind singurii responsabili de eventuale neconcordanțe între acestea și realitate. ——

* Cunoaștem faptul că prețul vânzării trebuie să fie serios *(art.1303 Cod civil)*; că declararea unui preț mai mic decât cel efectiv plătit semnifică săvârșirea infracțiunii de evaziune fiscală *(art.9 din Legea nr.241/2005)* și în aceste condiții susținem că prețul menționat în actul de față este cel real. ——

* Declarăm că, urmare lămuririlor date de notarul public din oficiu și la solicitarea noastră, înțelegem sensul termenilor utilizați la redactarea contractului și consecințele ce decurg din executarea lui, pe care le acceptăm. ——

* Susținem că toate clauzele, astfel cum au fost inserate în contract, reprezintă voința noastră reală, care înlătură orice înțelegere verbală anterioară sau ulterioară acestui act și împreună solicităm autentificarea. ——

* Numai în vederea taxării, suma de *25.000 EURO* se echivalează cu suma de 88.000 lei RON, la cursul B.N.R de 3,52 lei RON/Euro. ——

* * *

Redactat și autentificat la Biroul Notarului Public Toma Ioan din Iași, în cinci exemplare, din care trei s-au eliberat părților. ——

Vânzătoare,	*Cumpărător,*
SOFRONIE MARIANA,	***BOGHEAN CODRIN,***
SOFRONIE MARIANA	Boghean Codrin

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
TOMA IOAN
Strada Petre Țuțea nr.33, bloc 919, tr.2, parter (intrare din str. Nicolina)
IAȘI

Nr. de înregistrare 8.470

Operator date cu caracter personal nr.2226/2005

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 3.336.

*Anul **2007**, luna **decembrie**, ziua **07***

În fața mea, Toma Ioan, notar public, la sediul biroului din Iași s-au prezentat:

SOFRONIE MARIANA, cnp.2510906221211, fiica lui Gheorghe și Georgeta, cu domiciliul în municipiul Iași, strada Cronicar Ion Neculce nr.25, județul Iași, identificată cu carte de identitate seria MX nr.185381, eliberată de Poliția Municipiului Iași/2001, ***vânzătoare, și*** ——

BOGHEAN CODRIN, cnp.1710901221161, fiul lui Toader și Viorica, cu domiciliul în municipiul Iași, strada Hlincea nr.47, bloc 1052, scara E, etaj 1, apartament 4, județul Iași, identificat cu carte de identitate seria MX nr.628491, eliberată de SPCLEP Iași/2006, ***cumpărător,*** ——

care, după citirea prezentului înscris, au consimțit la autentificarea acestuia și au semnat toate exemplarele lui. ——

În temeiul art.8 lit. b din Legea36/1995. ——

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-au calculat și încasat următoarele taxe, tarife și impozite, potrivit legii :

Tarif de onorariu : ..... ***1.365,00 lei,*** cu bon fiscal nr. 15 /2007.
T.V.A. aferent onorariului:..... ***259,35 lei,*** cu bon fiscal nr. 15 /2007.
Impozit conf. art 77[1] Cod fiscal... ***1.760,00 lei,*** cu bon fiscal nr. 16 /2007.

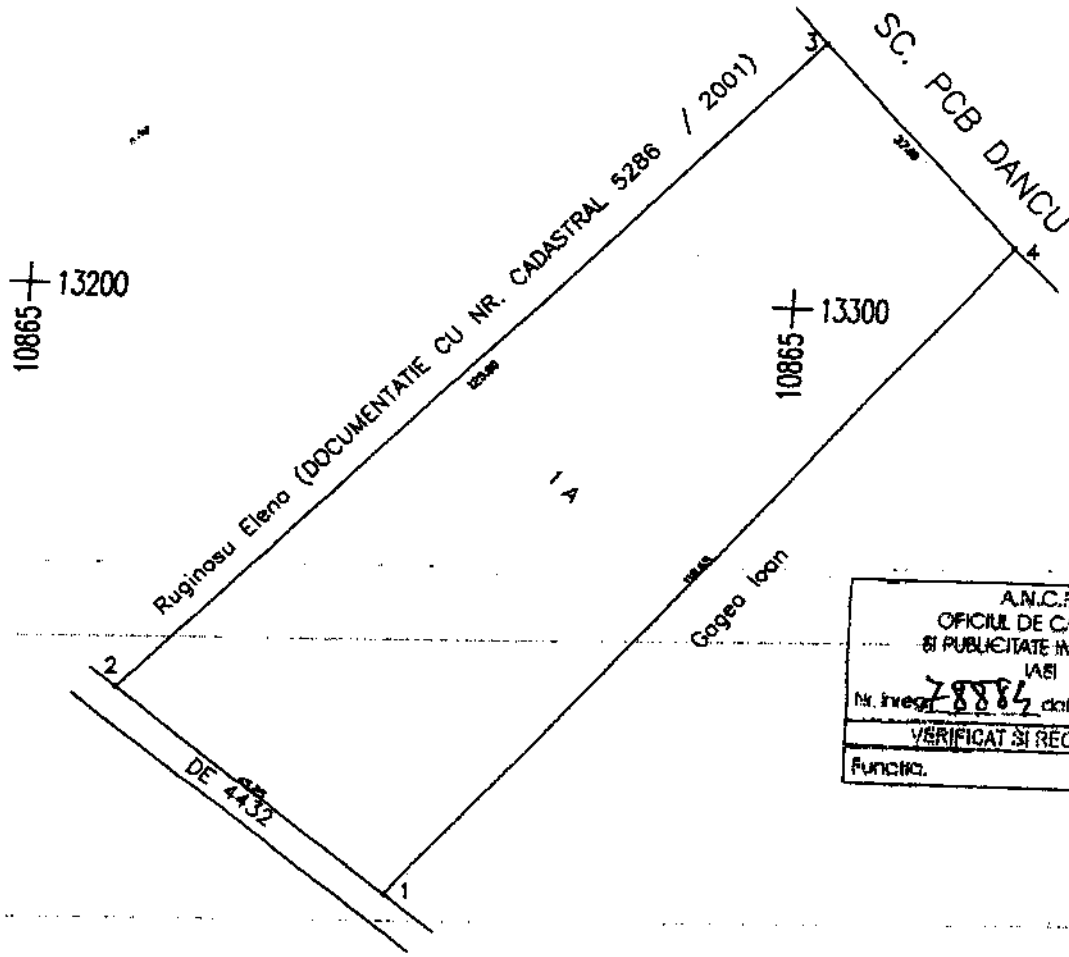
NOTAR PUBLIC,
TOMA IOAN

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 39
Anul 2011 Luna 02 Ziua 4

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

NR. CADASTRAL	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
	5000	Extravilan Municipiul Iasi Jud. Iasi (SC. 115)	
Carte funciara nr.		UAT	IASI
18421			



A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
IASI
Nr. inreg. 78884 data 11.10.07
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
Functia.

St. 1

13200
10765

13300
10765

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
IASI
DASCALU DANIEL
CONSILIER.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata	Valoarea de impozitare(lei)	Mentiuni
1	A	5000	504555	Teren neingradit pichetat cu tarusi din lemn.
TOTAL		5000	504555	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod .constr.	Suprafata construita la sol	Valoarea de impozitare(lei)	Mentiuni
TOTAL			

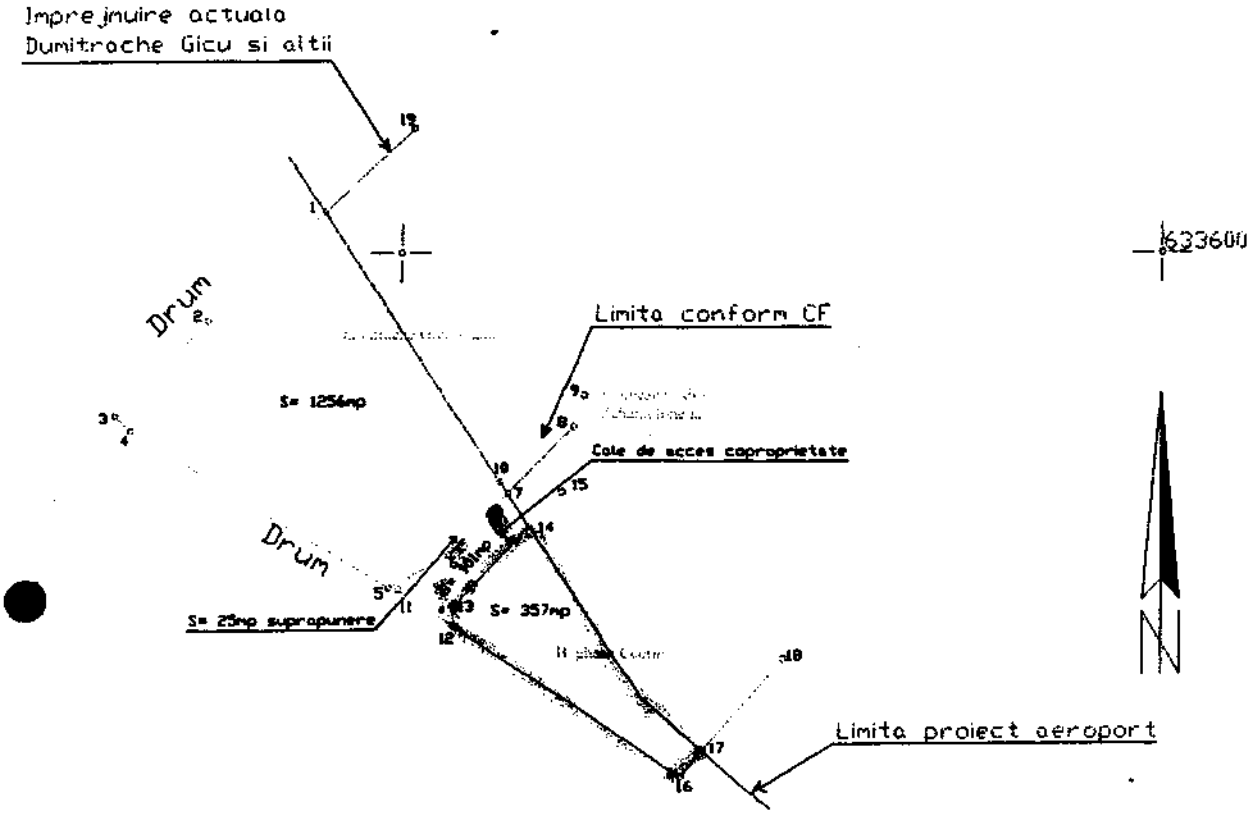
C. INVENTAR DE COORDONATE SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970

NR	X	Y
1	13250.60	10784.64
2	13213.98	10811.21
3	13302.85	10900.25
4	13328.80	10873.87
ST.1	13180.51	10774.84

Executat P.F ROSCA IOAN

Suprafata din mesuratori =5000 mp. Suprafata din acte =5000 mp.

Suprapunere Proiect Aeroport peste proprietati private



Suprafata suprapunere CF Boghean cu Dumitrache=26mp
Suprafata teren Dumitrache Gicu si alti= 1281mp
[redacted]
Suprafata drum total =126mp -Cota parte drum Zaharia Ionelia 22.55mp
[redacted]

633500

699700

Nr.pct.	X	Y	Distanta de la pana la	Distanta(m)
1	633605.546	699589.913	1-2	20.82
2	633591.232	699574.796	2-3	17.39
3	633578.663	699562.778	3-4	2.86
4	633576.542	699564.696	4-5	39.97
5	633555.656	699598.773	5-6	8.85
6	633559.795	699606.592	6-7	11.35
7	633568.043	699614.383	5-11	1.31
8	633576.957	699622.803	11-10	19.39
9	633581.181	699624.254	14-13	14.63
10	633569.605	699613.363	13-12	2.60
11	633555.481	699600.075	12-16	36.27
12	633550.417	699607.508	16-17	4.50
13	633552.996	699607.230		
14	633563.654	699617.246		
15	633568.117	699621.441		
16	633529.997	699637.479		
17	633533.470	699640.346		
18	633545.925	699650.625		
19	633616.416	699601.393		

Intocmit,
Rotaru Ștefan

Zlavog Ioan

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria B. Nr. 2066
Categoria D
ZLĂVOG IOAN
O.N.C.G.C.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IASI

Dosar nr. 102301/ 18.12.2007

INCHEIERE nr. 102301

Registrator: Mariana DANCEANU

Asistent Registrator: Ioana Catalina TABIRNA

=====Asupra cererii introduse de BOGHEAN CODRIN SI BOGHEAN CRISTINA, prin notarul public (mandatarul) TOMA IOAN, privind INTABULAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE in Cartea Funciara, in baza contract de vinzare cumparare autentificat nr. 3336 din 07.12.2007 in cadrul BNP TOMA IOAN.

=====Vazand referatul asistentului-registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 176.00 lei, cu chitanta numarul 004235 din data de 07.12.2007, pentru serviciul de Publicitate Imobiliara cu codul PI: 9P1IAI.

Dispune:

=====Admite cererea cu privire la imobilul:
PARCELA A EXTRAVILAN CU 5000 MP ,
situat in municipiul Iasi, judetul Iasi, inscris in Cartea Funciara numarul 67117 a municipiului Iasi cu numarul cadastral 18421 proprietatea: BOGHEAN CODRIN SI BOGHEAN CRISTINA, bun comun, de sub PI1, PII2.3 si sa se inscrie: DREPTUL DE PROPRIETATE CU TITLU DE DREPT DE CUMPARARE .

=====Prezenta se va comunica: BOGHEAN CODRIN SI BOGHEAN CRISTINA

=====Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie in Cartea Funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Data la data de: 04/01/2008

Registrator,
Mariana DANCEANU

DANCEANU MARIANA
REGISTRATOR

Asistent Registrator,
Ioana Catalina TABIRNA

TABIRNA IOANA CATALINA
ASISTENT REGISTRATOR

OFICIUL NATIONAL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt, nr.69, cod. 700075, Iași
Tel.: 0232 - 235100; Fax: 0232 - 210336; www.icc.ro

HOTĂRÂREA nr. 217
privind modificarea și completarea unor prevederi ale *Hotărârii Consiliului Județean Iași nr.179/30.06.2010*

Consiliul Județean Iași,

Având în vedere investiția de interes public *« Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Internațional Iași »* ;

Având în vedere Nota de fundamentare nr.7507/20.07.2010, întocmită de Serviciul Financiar- Contabil și Gestionarea Patrimoniului, privind achiziția serviciului de evaluare pentru terenurile ce vor fi expropriate, proprietatea domnilor Dumitrache Gicu, Boghean Codrin, Gagea Ioan și Zaharia Ionela;

Având în vedere *Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.179/30.06.2010* privind aprobarea procedurilor de achiziție publică a serviciilor de evaluare a terenurilor care urmează a fi expropriate, proprietatea domnilor Pîntea Marian Liviu, Pogor Andrei, Gorgu Marinel și Bădeliță Constantin pentru realizarea investiției *« Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Intenrațional Iași »* ;

Având în vedere *Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.334/31.10.2008* privind declararea utilității publice a lucrării *« Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Internațional Iași »* ;

Având în vedere prevederile *Legii nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, cu modificările și complezările ulterioare ;

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Județean Iași ;

Având în vedere votul în unanimitate al consilierilor județeni exprimat în cadrul ședinței de plen din data de 28.07.2010 și consemnat în procesul verbal de ședință,

Având în vedere prevederile *Legii administratiei publice locale nr.215/2001*, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

In temeiul art. 115, alin.1, lit.c din *Legea nr.215/2001*,privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă modificarea și completarea art.1, alin.1 din *Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.179/30.06.2010*, care va avea următorul cuprins :

« Art.1 (1) Se aprobă demararea procedurilor de achiziție publică a serviciilor de evaluare a terenurilor care urmează a fi expropriate pentru realizarea investiției *« Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Internațional Iași »*, proprietatea domnilor Pîntea Marian Liviu, Pogor Andrei, Gorgu Marinel și Bădeliță Constantin, **Dumitrache Gicu, Boghean Codrin, Gagea Ioan și Zaharia Ionela. »**

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 27
Anul 2010 Luna 08 Ziua 11

Art.2 Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Serviciul Financiar – Contabil şi Gestionarea Patrimoniului, Serviciul Achiziţii Publice şi Contracte, Serviciul Buget din cadrul Consiliului Judeţean Iaşi şi R.A. Aeroportul Iaşi.

Art.3 Serviciul Relaţii Publice şi Monitorul Oficial va comunica copie după prezenta hotărâre domnilor Dumitrache Gicu, Boghean Codrin, Gagea Ioan şi Zaharia Ionela, Serviciului Financiar - Contabil şi Gestionarea Patrimoniului, Serviciului Achiziţii Publice şi Contracte, Serviciului Investiţii şi Controlul Lucrărilor şi Serviciului Buget din cadrul Consiliului Judeţean Iaşi, R.A. Aeroportul Iaşi şi Instituţiei Prefectului Judeţului Iaşi.

Dată astăzi, 28.07. 2010

PREŞEDINTE,
Dr. Constantin Simiraș

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL JUDEŢULUI,
Lăcrămioara Vernică

ŞEF SERVICIU JURIDIC-CONTENCIOS,
Maria Poraico

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2010 Luna 07 Ziua 11

Nr.: F10/0163
C.U.I.: RO 1965972
Emis: 10 decembrie 2009

ANEVAR®
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

CERTIFICAT DE MEMBRU CORPORATIV

Anul 2010

PROIECT MET SRL

este membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2010 Luna 02 Ziua 11

Președinte ANEVAR, ec. Filip Stoica

*Preschimbarea anuală a prezentului certificat este obligatorie și se face pe baza documentației prevăzute de procedura de primire membru, documentație trimisă la ANEVAR până la 29 Octombrie 2010

S.C. PROIECT-MET S.R.L. IAŞI
J 22 779 1991
Str. Costache Negri nr.43, bl. T1, et. 9, ap. 5
Tel. Fax 0232 - 214.079
Mobil 0744 220.439
C.U.I. RO - 1965972
Cont RO64BRDE240SV 07999242400 BRD Iaşi
Cont RO36TREZ4065069XXX002322 Trezoreria Iaşi

ISO 9001:2000

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 1498
2011 Luna 02 Ziua 03

RAPORT DE EVALUARE

Pentru activul

Teren liber, situat în extravilanul municipiului Iaşi,

Zona Aeroport, judeţul Iaşi

Proprietari: ZAHARIA IONELIA

Client: CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al Societăţii Comerciale "PROIECT MET" S.R.L.şi CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI

Data evaluării : 18 ianuarie 2011

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: d-ul dr. Constantin Simirad, preşedinte,

CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI

Ref: *Evaluarea* **Teren liber, situat în extravilanul municipiului Iaşi, zona aeroport, judeţul Iaşi, aparţinând proprietarei Zaharia Ionelia**

La cererea solicitantului, Consiliul Judeţean Iaşi, s-a întocmit prezentul raport de evaluare care constituie baza conform căreia s-a stabilit opinia evaluatorului asupra valorii de piaţă a activului aflat în Iaşi, ce urmează a fi expropriat pentru cauza de utilitate publică destinată valorii proiectului "Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi", situat în zona aeroport, judeţul Iaşi.

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare constă dintr-un teren liber în suprafaţă de 22,55 mp în Iaşi, zona aeroport, judeţul Iaşi.

Activul a fost inspectat de către evaluator, împreună cu reprezentanţii Consiliul Judeţean Iaşi, în data de 18.10.2010 şi au fost intervievaţi proprietarii.

Sumarul evaluării prezintă succint datele de baza ale raportului şi opinia evaluatorului care astăzi 18.01.2011 indică **o valoare de piaţă** de:

V = 336 RON = 79 Euro

pentru proprietatea în discuţie, bazată pe valorile obţinute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condiţiile caracteristicilor pieţei actuale a proprietăţilor imobiliare specifice. Valorile utilizate în raport sunt corespunzatoare preţurilor utilizate la data evaluării şi au fost **calculate la cursul de schimb valutar de 4,2553 RON /1 Euro şi 3,1777 RON / 1 USD practicat de BNR, valabil la 18.01.2011**

Raportul a fost pregătit în conformitate şi pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România), avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici din Iasi, elaborata de P.F. Pinghiriac Daniel din 13 decembrie 2010.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Cu stimă,

prof. dr ing. GRECU VASILE

Director

S.C. PROIECT MET S.R.L.

SOCIETATEA COMERCIALĂ PROIECT MET S.R.L. IAŞI - ROMÂNIA

1. SINTEZA EVALUĂRII

Data evaluării	18.01.2011
Proprietatea de evaluat:	
Obiectul evaluării: Teren liber în suprafaţă de 22,55 mp, situat în extravilanul municipiului Iaşi, judetul Iasi, sector cadastral 115, nr Cadastral : 18.421/7 înscris în Cartea Funciară nr. 67.117 a localităţii Iaşi,	
Scopul evaluării: estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare, aşa cum este definită în Standardul Internaţional de Evaluare IVS -1 – Valoarea de piaţă – in vederea exproprierii conform Legii 255/14.12.2010	
Descrierea proprietăţii imobiliare	
Adresa: extravilan municipiul Iaşi, zona aeroport, judeţul Iaşi.	
Localizare zonă	Zona Aeroport
Proprietari:	ZAHARIA IONELIA
Destinatarul raportului	CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Sarcini privind proprietatea:	Lipsită de sarcini
Rezultatele evaluării	
Metoda comparaţiei vânzărilor	Valoarea unitara - 21 E/mp = 89.4 Ron/mp
	Valoarea totala - 474 E = 2.015Ron
Evaluarea terenului conform grilei Camerei Notarilor Publici Iasi	Valoarea unitara – 3.5 E/mp = 15 Ron/mp
	Valoarea totala – 79 E = 336 Ron
Rezultatul evaluării proprietăţii – opinia evaluatorului	
Valoarea, unitară, de piaţă a proprietăţii	**3.5 Euro/mp**
Valoarea totală a prorietăţii	**336 RON = 79 Euro**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost stabilita conform grilei folosita de Camera Notarilor Publici Iasi, elaborata de P.F. Pinghiriac Daniel, 13 decembrie 2010 ;
- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea estimată în EURO este valabilă atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea propietăţii şi a pieţei imobiliare, nivelul cererii şi ofertei, inflaţia, evoluţia cursului leu/Euro) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea nu ţine cont de responsabilităţile de mediu;
- Valoarea este subiectivă; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cursuri valutare la data evaluării 18.01.2011

Curs EURO: 1 Euro = 4,2553 RON

Curs USD: 1 USD = 3,1777 RON

Inspecţia şi fotografiile asupra proprietăţii imobiliare s-au făcut de către dr. ing. Vasile Grecu, expert evaluator proprietăţi imobiliare, la data 18 octombrie 2010.

Expert Evaluator Proprietăţi Imobiliare,
prof. dr. ing. Vasile Grecu

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
5591
GRECU VASILE
VALABIL 2011
EXPERT EVALUATOR EPI, EI, EBM
ANEVAR

2. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către **A.N.E.V.A.R.** (*Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România),*avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici din Iasi, din 13 decembrie 2010. Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezenţa beneficiarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor **ANEVAR** şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special (acreditaţi pentru proprietăţi imobiliare) în acest sens, de către sus-numita organizaţie.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerinţele programului de pregătire continuă al asociaţiei ANEVAR.

Prof.univ. dr. ing. Grecu Vasile
Director S.C. PROIECT MET S.R.L, Iaşi
Expert evaluator proprietăţi imobiliare, expert evaluator întreprinderi
Expert tehnic judiciar în domeniul construcţii civile şi industriale
Evaluator CECAR legitimaţie nr. 24.033/1999

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Data
18.01.2011

Director
S.C. PROIECT MET S.R.L.
dr. ing. GRECU VASILE

SOCIETATEA COMERCIALĂ PROIECT MET J22-779-1991 IAŞI-ROMÂNIA

3. DATE GENERALE

3.1. Ipoteze şi condiţii limitative

Din informaţiile publice aflate la dispoziţia evaluatorului, proprietatea nu este supusă nici unor restricţii sau limitări deosebite, restricţii contractuale, servituţi, leasing, ipoteci, care ar putea influenţa sau îngrădi dreptul de folosinţă al spaţiului ulterior.

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

3.1.1. Ipoteze:

⇒Prezentul Raport de evaluare va fi inclus în documentaţia destinată publicităţii legale şi nu va fi publicat în alt fel, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei şi contextului în care va urma să apară

⇒Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare;

⇒ Selectarea metodelor de evaluare, cât si modalităţile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietăţii supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care va fi incheiată tranzacţia;

⇒ La elaborarea lucrării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informaţie.Dupa cunostinţa evaluatorului, toate informaţiile sunt corecte;

⇒ Terenul a fost vizionat şi inspectat personal de către inspectorul nominalizat în raport;

⇒ Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schiţe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor şi stării acestuia;

⇒ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părţilor aflate în tranzacţie. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra terenului este valabil şi nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării;

⇒ Evaluatorul nu va fi făcut răspunzator pentru existenţa unor factori de mediu care ar putea influenţa valoarea, evaluatorul neavând competenţele necesare şi, prin urmare, nu poate da nici o garanţie referitoare la starea tehnica a terenului;

⇒ Evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile şi nu îşi asumă nici o responsabilitate în privinţa datelor furnizate de client şi terţe persoane;

⇒ Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricţiilor urbanistice din zonă;

⇒ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe.

⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost indentificată o non-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.

⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie având posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă la data evaluării.

⇒Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor în imobilul ce constituie obiectul prezentului Raport.

⇒Raportul de evaluare este întocmit numai pentru uzul beneficiarului menţionat.

⇒Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de despăgubire numai informaţii pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu a avut cunoştinţe.

⇒Baza juridică şi tehnică de evaluare consultată şi utilizată este prezentată în sinteză după cum urmează :

- Legea nr. 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local;
- Grila valorilor minime de piata a Camerei Notarilor Publici din Iasi, elaborata de P.F. Pinghiriac Daniel 13 decembrie 2010;

PREFECTUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexa la hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

• Ordinul nr. 534/2001 modificat cu Ordinul 349/2004 al Ministerului Administraţiei Publice privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general

• Hotărârea Consiliului Judeţean Iaşi nr. 334/31.10.2008 privind declararea utilităţii publice a lucrării "Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi"

• Hotărârea Consiliului Judeţean Iaşi nr 179/30.06.2010 privind demararea procedurilor de achiziţie public a serviciilor de evoluare a terenurilor care urmează a fi expropriate pentru realizarea investiţiei "Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi"

3.1.2. Condiţii limitative:

⇒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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;

⇒nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

⇒orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

⇒atât selectarea memtodelor de evaluare cât şi modalităţile de aplicare ale acestora s-au făcut având în vedere statutul proprietăţii imobiliare supuse evaluării, astfel încâ valoarea estimată să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea de despăgubire.

⇒la elaborarea lucrării au fost luaţi în consideraţie totţi factorii care au influenţă asupra valorii şi au fost aduşi la cunoştinţă beneficiarului, nefiind omisă deliberat niciun fel de informaţie. Evaluatorul consideră că toate informaţiile sunt corecte.

⇒raportul de evaluare nu se supune verificării fără acordul expres, scris şi prealabil al evaluatorului.

3.1.3. Teren şi contanimări

⇒Evaluatorul nu a realizat investigaţii sau teste şi nu au fost puse la dispoziţie date privind poluarea sau contaminarea terenului şi a pânzei freatice. Prin urmare, evaluarea a fost realizată neluând în consideraţie aceste aspecte (dacă nu vor fi puse la dispoziţie informaţii de acest fel) care ar putea influenţa valoarea estimată de evaluator.

3.1.4. Surse de informaţii

⇒Evaluatorul se bazează atât pe informaţiile primite din partea reprezentanţilor beneficiarului, cât şi din investigaţii divese :

- documentaţia cadastrală ;
- agenţii/firme de consultanţă şi tranzacţii imobiliare ;

⇒Pentru realizarea lucrării au fost consultate documente puse la dispoziţie de către beneficiar, dintre care menţionăm:

- situaţii operative privind suprafeţele de teren ce urmează a fi expropriate ;
- planurile de amplasare în zonă ;
- documentaţii cadastrale întocmite pentru expropriere şi/sau înscrierea în cartea funciară;

⇒La baza elaborării prezentului Raport de evaluare au stat datele şi informaţiile furnizate de :

- Comisia Naţională de Statistică prin buletinele emise ;
- Oficiul Naţional de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Iaşi;
- Diverse lucrări de specialitate privind tranzacţiile imobiliare ;
- Evaluarea Proprietăţii Imobiliare – Appraisal Institute – ediţia română ;
- Legea nr. 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local;
- Grila valorilor minime de piata a Camerei Notarilor Publici din Iasi, elaborata de P.F. Pinghiriac Daniel 13 decembrie 2010;
- ANEVAR şi CET-R : Buletine informative şi documentare ;

3.2. Clientul şi destinatarul lucrării

Prezentul raport de evaluare se adresează CONSILIULUI JUDEŢEAN IAŞI, cod unic de înregistrare nr. 700075, în calitate de **solicitant şi destinatar.**

Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul Deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă raspunderea decât faţă de solicitant şi destinatarul lucrării.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 16

3.3. Tipul proprietăţii

În cazul prezentului activ, ţinând cont de cea mai buna utilizare (CMBU), tipul proprietăţii se defineşte ca fiind **TEREN LIBER.**

3.4. Adresa

Terenul este situat în Iaşi, zona aeroportului, judeţul Iaşi. Amplasamentul se află în extravilanul municipiului Iaşi.

3.5. Proprietarul

Doamna Zaharia Ionelia a obţinut titlul de proprietate asupra imobilului teren cu suprafaţa de 767 mp teren arabil extravilan, parcela 1A + 127 mp teren din calea de acces, prin cumpărare de la domnul Boghian Codrin căsătorit cu d-na Boghian Cristina - Hareta . Terenul în suprafaţă de 767 mp teren arabil extravilan , care a constituit obiectul vânzării, are numărul cadastral provizoriu 18.421/1, parcela 1A şi 127 mp teren din calea de acces cu numărul cadastral 18.421/7, având vecinii:

-la nord-vest: proprietate Dumitrache Gicu, Dumitrache Elena, Dumitrache Costică, Dumitrache Cristina.

- la sud-vest: drum de exploatare DE 4432
- la nord-est: cale de acces proprietate;
- la sud-est: drum de exploatare DE 4432.

Terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 67.117 a localităţii Iaşi.

3.6. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **teren liber** în suprafaţă de **22,55 mp**, ce urmează a fi expropriat. Contractul de vânzare-cumpărare încheiat între Boghean Codrin căsătorit cu Boghean Cristina - Hareta, în calitate de vânzători şi Zaharia Ionelia în calitate de cumpărător pentru suprafaţa 767 mp teren arabil + 127 mp teren din calea de acces, înregistrat cu nr. 882, a fost autentificat prin Încheierea nr. 324/28.02.2008 la Biroul Notarului Public Toma Ioan.

3.7. Scopul şi utilizarea raportului

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piaţă a activului, aşa cum aceasta este definită în standardele ANEVAR (Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor din România), în **vederea exproprierii** terenului, conform Legii 255/14.12.2010 in scopul dezvoltarii si modernizarii Aeroportului International Iasi

Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de solicitantul şi destinatarul lucrării.

3.8. Valoarea estimata

Evaluarea efectuată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piaţă** a activului aşa cum este aceasta definită în standardul **IVS1 – Valoarea de piaţă – tip de valoare,** (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR), standard care a intrat în vigoare la 31 iulie 2007.

Conform standardului definiţia valorii de piaţă este următoarea:

Valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluarii, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângeri.

3.9. Data evaluării:

La baza efectuării evaluarii au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzatoare lunii **octombrie 2010,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator folosind abordarea prin comparatia vanzarilor.

Evaluarea a fost realizată în data de **18 ianuarie 2011.**

3.10. Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atestă dreptul de proprietate şi a informaţiilor legate de istoria şi exploatarea terenului, furnizate de către **Consiliul Judeţean Iaşi** cu ocazia inspecţiei proprietăţii, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 27
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, în care condiţiile specifice ale pieţei imobiliare nu suferă modificări semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieţei imobiliare şi scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanţa.

3.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct 3.2. atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

3.12. Observaţii

⇒ S-a constatat că toate informaţiile obţinute sunt corecte şi complete ;

⇒ Toate valorile numerice exprimate în acest Raport au fost calculate fără TVA ;

⇒ Nu s-a investigat prezenţa sau absenţa substanţelor nocive ; evaluarea a fost realizată considerând că nu există pierderi din cauza acestor eventuale deficienţe ;

Evaluarea a fost realizată pe baza măsurătotilor şi situaţiilor prezentate în documentaţia cadastrală pusă la dispoziţie.

4. PROPRIETATEA EVALUATĂ

4.1. Descrierea proprietatii evaluate

Proprietatea imobiliara în cauză ce urmează a fi expropriată pentru cauza de utilitate publică este destinată realizarii proiectului **«Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi»**.

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificată pe hartă cu ajutorul Planului cadastral de amplasament şi delimitare a bunului imobil – proprietar Zaharia Ionelia.

Conform documentaţiei puse la dispoziţie, regimul economic al terenului în cauză este «teren extravilan», având categoria de folosinţă «teren arabil»,.

Din documentele prezentate rezultă că terenul în cauză este proprietate privată, proprietarii fiind menţionaţi în Contractul de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr. 882, a fost autentificat prin Încheierea nr. 324/28.02.2008 la Biroul Notarului Public Toma Ioan.

4.2.Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară este amplasată în partea de nord-est a municipiului Iaşi, în apropierea Pădurii Ciric, în zona aeroportului, la o distanţă aproximativă de 7 km de centrul oraşului, la 10 km de gară şi la 1,5km de cartierul Tătăraşi.

Terenul ce urmează a fi expropriat în suprafaţă de 22,55 mp reprezintă cota indiviză din calea de acces pentru celălalte proprietăţi din zonă.

Terenul nu prezintă pericol de alunecare. Natura apelor subterane, gradul lor de agresivitate, regimul vânturilor precum şi gradul de seismicitate se încadrează în limite normale pentru această zonă a municipiului Iaşi.

4.3.Descriere teren

- **amplasament:** nord-estul municipiului Iaşi, zona aeroportului, nr. cadastral 18.421/7;
- **suprafaţă:** 22.55 mp;
- **utilizare:** teren liber;
- **forma:** formă aproximativ regulată, de trapez;

Utilităţi – nu există.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 24
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Orientare lot	
- **nord-vest – sud-est**	
Îmbunătăţiri	
-nivelari	nu
-amenajari peisagistice	nu
-garduri	da
-borduri	nu
-trotuare	nu
-santuri	nu
-pavaje	nu
-drumuri interioare	nu
Zonă	Zona aeroportului municipiului Iaşi
Poluare	
-reziduri lichide	în limite admise
-reziduri solide	în limite admise
-reziduri gazoase	în limite admise
-sonora	în limite admise
Aspect urbanistic al vecinătăţilor	proprietăţi asemănătoare – teren liber sau în curs de construcţie

4.4.Analiza datelor specifice despre zona amplasamentului

Proprietatea de evaluat este situată în extravilanul municipiului Iaşi.

Municipiul Iaşi, comunitate urbană cu puternice rezonanţe culturale şi istorice, înscrise adânc în trecutul şi devenirea neamului românesc, este în prezent reşedinţa administrativă a Judeţului Iaşi.

Judeţul Iaşi se află în partea de Nord-Est a ţării, în centrul Moldovei, la graniţa cu Republica Moldova şi este mărginit de judeţele Botoşani, Suceava, Vaslui şi Neamţ. Cu o suprafaţă de 5476 km^2, reprezentând 2,3% din suprafaţa ţării şi o populaţie de 819.044 locuitori (martie 2007) reprezentând 3,7% din populaţia totală a ţării, este unul dintre cele mai importante judeţe. În afara celor patru oraşe pe care la are în componenţă, respectiv municipiile Iaşi şi Paşcani, oraşele Tg. Frumos şi Hârlău, judeţul Iaşi are 85 de comune cu 421 de sate.

Municipiul Iaşi, traversat median de râul Bahlui, se întinde pe o suprafaţă de 192 km^2, având o populaţie de 320.888 de locuitori şi o densitate de 1.675 locuitori/km^2,conform datelor recensământului din anul 2002, Municipiul Iaşi număra 320.888 de locuitori şi era astfel al doilea oraş ca mărime din România. Zona Metropolitană Iaşi, care include 13 localităţi învecinate, avea o populaţie de aproximativ 400.000 de locuitori. Conform ultimelor estimări oficiale ale Institutului Naţional de Statistică populaţia municipiului Iaşi era, la **1 ianuarie 2009, de 308 843.**

Prin extinderea lui, Iaşul este legendara urbe a celor 7 coline .

Clima prezintă un caracter continental pronunţat, fiind influenţată de masele de aer cu provenienţă răsăriteană; iernile sunt geroase, iar verile călduroase.

Populaţia oraşului, potrivit recensământului din 2002, are următoarea configuraţie după religia împărtăşită : ortodocşi 92,5% , romano-catolici 4,9% ,alte religii, fără religie 2,6% .

Astăzi, municipiul Iaşi este cel mai mare oraş din Moldova şi aşa cum s-a amintit, al doilea pe ţară ca număr de locuitori.

Este un important centru cultural şi administrativ, cuprinzând în ultimii ani a o puternică dezvoltare a serviciilor şi comerţului, în detrimentul industriei.

De asemenea, au luat amploare construcţiile de locuinţe rezidenţiale. Sunt în dezvoltare mai multe proiecte rezidenţiale de cartiere de blocuri şi cartiere de vile, în zone atractive, care evită aglomerarea urbană şi poluarea. Ca o consecinţă, s-a dezvoltat infrastructura: şosele, reţele de energie electrică, gaz metan, apă-canalizare, telefonie.

Nivelul mediu de salarizare este mai scăzut decât în partea de vest a ţării şi din capitală.

Rata şomajului continuă să crească. În luna ianuarie 2010, rata a ajuns la nu mai puţin de 7,41 % la nivelul judeţului Iaşi, în creştere faţă de ultima luna a anului 2009, când reprezentanţii Agenţiei Judeţene pentru Ocuparea Forţei de Munca (AJOFM) Iaşi anunţaseră un procent de 7,34 %.

Conform datelor statistice furnizate de Direcţia Judeţeană de Statistică Iaşi, populaţia municipiului Iaşi a evoluat de la circa 84.000 locuitori în anul 1930, la 348.116 locuitori în anul 1997, 349.502 locuitori în anul 2000 şi 321.580 locuitori în martie 2007. Se poate observa o uşoară scădere a

CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

numărului de locuitori, respectiv 27.922 în doi ani, acest lucru însemnând o ofertă aparentă în plus de locuinţe. Cum însă ritmul de construire a apartamentelor în municipiul Iaşi a fost cam de 40 de unităţi pe an în această perioadă, este lesne de înţeles numărul mare de solicitanţi înscrişi pe listele Primăriei Iaşi, de circa 16.000, dintre care hotărâţi aproape 4.000. Practic fondul de locuinţe al municipiului Iaşi, existent în 1992, de 106.212 unităţi de locuit, a înregistrat o evoluţie foarte lentă, ajungând în anul 2000 la 106.828.

Indicatorul statistic care conferă dinamismul şi vigoarea economică a oricărei comunităţi umane angajată în procesul transformărilor economice şi sociale, populaţia ocupată, este în judeţul Iaşi de 380 de persoane la 1.000 locuitori, acestea obţinând un câştig mediu brut de 546 lei, iar cel net de 389 lei.

Se poate concluziona că situaţia economică generală actuală a municipiului Iaşi nu este una dintre cele mai strălucite. Cu toată rata înaltă a şomajului, a puterii de cumpărare scăzută a majorităţii populaţiei, a interesului marginal al investitorilor pentru această zonă a ţării, volumul de vânzări a crescut enorm în anii 2007 - 2008, atât pentru produse de uz curent cât mai ales pentru mărfurile de uz îndelungat, datorită vânzărilor în rate şi acordarea de credite. Această creştere spectaculoasă a influenţată însă de criza economica şi a căzut brusc ca urmare a efectelor ei , în primul rând de măsurile de limitare a acordării creditelor.

4.5.Analiza pieţei imobiliare specifice

4.5.1. Definirea pieţei

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor. Piaţa imobiliară este influenţată de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor şi are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibilă la situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influenţate de tipul de finanţare, durata rambursării şi rata dobânzii, este o piaţă care nu se autoregleaza ci este afectată de multe reglementări guvernamentale şi locale, informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere şi ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea şi structura populaţiei).

Piaţa terenurilor a cunoscut o evoluţie semnificativă de-a lungul anilor, dezvoltarea ei fiind în relaţie directă cu celelalte segmente ale pieţei imobiliare.

4.5.2. Date generale

Sfârşitul anului 2007 şi începutul anului 2008 au fost caracterizate de o piaţă imobiliară activă, preţurile proprietăţilor păstrând un trend ascendent. Tendinţa s-a păstrat pînă la jumătatea anului 2008, moment în care, odată cu noua legislaţie privitoare asupra procesului de creditare propusă de către BNR, au început să apară tot mai multe estimări pesimiste referitoare la scumpirea creditelor, aceasta fiind strâns corelata cu criza financiara din SUA.

Oferta de pe piaţa imobiliară a cunoscut un regres simţitor, de la o zi la alta; reducerea semnificativa a preţurilor de ofertă, atât din partea dezvoltatorilor de proiecte imobiliare (există cazuri în care pentru o perioadă "necunoscută" proiectele au fost sistate), cât imposibilitatea de accedere la un produs de creditare au condus la diminuări importante a valorilor de piaţă a proprietăţilor imobiliare.

Pe fondul acestei incertitudini, piaţa imobiliară este caracterizată prin tranzacţii imobiliare reduse; preţurile proprietăţilor imobiliare oferite spre vânzare reducându-se simţitor pe fundalul cererea tot mai restrânsă.

Scăderea efectivă a preturilor proprietăţilor imobiliare a început să se simtă cu precădere în luna martie 2009. Anul 2009 a fost, practic, un an fără piaţa imobiliară, în special pe segmentul comercial, unde volumul tranzacţiilor a scăzut cu 75% faţă de anul 2008, iar cererea s-a prăbuşit cu peste 50%.

Se estimează că nici în anul 2011 nu vor exista prea multe tranzacţii pe segmentul spatiilor de birouri sau al celor comerciale, mai ales că în rândul investitorilor riscul pieţei imobiliare este perceput, încă prea ridicat, vânzările de imobile au scăzut la jumătate, dar a crescut piaţa terenurilor.

În Iaşi volumul vânzărilor a scăzut, tranzacţiile cu terenuri au crescut, în special cele agricole iar numărul de clienţi care vor să vândă a crescut.

În ceea ce priveşte volumul tranzacţiilor de terenuri multe dintre aceste tranzacţii le-au realizat investitorii străini. Reprezentanţii agenţiilor imobiliare consultate susţin că datorita volumului mic de

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 92
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

tranzacţii unele agenţii mai mici, care au între 5 şi 15 angajaţi, au fost nevoite sa îşi concedieze o parte dintre angajaţi sau sunt pe punctul de a se închide.

4.5.3. Evoluţia pe segmente de piaţa, a pieţii imobiliare din Iaşi în anul 2010

În acest an piaţa imobiliara din Iaşi a fost susţinută de tranzacţiile de apartamente noi (38%) şi apartamente vechi (32%), datorita faptului că acestea au beneficiat de o reducere a preţului, au fost avantajate odată de micşorarea T.V.A-ului la apartamentele noi la 5%, cât şi de promovarea programului guvernamental Prima Casa, ceea ce a dus, cel puţin în ultimele luni, la o aşezare a pieţei, a preturilor, respectiv a vânzărilor din acest segment. Vânzările de case şi vile au reprezentat 15% din vânzările efectuate, acest fapt datorându-se şi finalizării construcţiilor spre sfârşitul acestui an. Unul din factorii principali care a influenţat acest segment de piaţă a fost preţul scăzut al materialelor de construcţie folosite.

Terenurile au reprezentat 10% din volumul tranzacţiilor efectuate, acestea având într-adevăr cea mai accentuată scădere, datorită faptului că majoritatea celor care au investit în terenuri în acest an, au preferat loturi sub 1.000 mp, intravilane şi cu cât mai multe utilităţi, aceste parcele fiind şi în alţi ani puţine la număr.

Segmentul de spatii comerciale s-a încadrat în procentul de 5% din valoarea tranzacţiilor de pe piaţa imobiliara ieşeană.

4.6.4. Vânzarea terenurilor intravilane şi a celor extravilane

În urma studiilor privind activitatea tranzacţiilor pe piaţa imobiliara ieşeană, şi anume, care terenuri din Iaşi s-au vândut mai bine în tot acest timp, cele intravilane sau cele extravilane. S-a constatat ca în acest an terenurile intravilane au avut un grad mai ridicat de interes din partea cumpărătorilor ajungând la un procentaj de până la 65% din piaţă, iar diferenţa de 35% revenind terenurilor extravilane din jurul Iaşiului.

4.6.5. Analiza cererii

În ultima perioada a acestui an, s-a constatat o preocupare crescută a proprietarilor de terenuri pentru obţinerea documentaţiilor în vederea constatării de la primăriile de unde aparţin proprietăţile, pentru a informa potenţiali cumpărători şi a le face cunoscut acestora, regulile de construire şi restricţiile zonei în care se află terenul.

Acest lucru a dus la creşterea în procentaj de 80% din tranzacţii în favoarea loturilor de teren având suprafaţa sub 1000 mp, deoarece majoritatea cumpărătorilor şi-au manifestat dorinţa de a construi o casă sau vilă în următorii ani pe aceste terenuri.

4.6.6. Oferta competitivă

Oferta de terenuri libere se va diversifica în perioada care urmează prin scoaterea pe piaţa imobiliară a tot mai multe terenuri aflate la distanţe din ce în ce mai mari faţă de limitele oraşului, dar în acelaţi timp si datorită extinderii utilităţilor.

Zona studiată are un potenţial ridicat rezidenţial şi va câstiga în importanţă odată cu investiţiile imobiliare.

Pe fondul evenimentelor din ultimele 12 luni, preţurile de tranzacţionare a participanţilor la piaţă a proprietăţilor precum şi frecvenţa tranzacţiilor au scăzut proporţional cu puterea de cumpărare.

4.6.7. Echilibrul pieţei

Zona care defineşte segmentul de piaţă imobiliară studiat, prin caracteristicile sale, este la un nivel satisfăcător a dorinţelor calitative şi cantitative ale pieţei. Din analiza unor tranzacţii efectuate anterior evaluării, a rezultat că proprietăţile ofertate au fost vândute sau închiriate intr-un termen lung (15-16 luni), în funcţie de : amplasament (solicitările au fost pe zone mediane şi periferice), suprafaţa (cu cat suprafaţa este mai mica, posibilitatea de vânzare/închiriere este mai mare), amenajări interioare, modalităţi de plată (la plata cash, preţul de vânzare a fost redus cu 10-20%, iar la închiriere pe termen lung, se oferă gratuităţi de până la un an).

Din analiza informaţiilor anterioare, evaluatorul apreciază că oferta pe piaţa tranzacţiilor ieşeană depăşeşte cererea, ceea ce se poate spune că avem în acest moment o piaţă în cădere, cu efect direct asupra preturilor proprietăţilor în sensul scăderii acestora.

Referitor la subpiaţa identificată pentru proprietatea de evaluat, oferta este mai mare decât

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexa la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

cererea şi deci piaţa este dezechilibrată în favoarea cererii.

De-a lungul anilor, preţurile terenurilor au crescut în proporţii diferite in funcţie de: situaţia lor juridică, locaţia terenului şi parametrii acestuia, existenţa facilităţilor (gaze, curent electric, canalizare, linie telefonică), potenţialul terenului, destinaţia terenului (tipul de construcţie: spaţii rezidenţiale, de birouri, industriale şi comerciale şi regimul tehnic al terenului (POT - procentul de ocupare a terenului, CUT - coeficientul de utilizare a terenului şi regimul de înălţime maxim).

5. METODOLOGIA EVALUĂRII

5.1. Evaluarea- metodologie şi calcule

Valoarea de despăgubire se compune din valoarea reală (de piaţă) şi din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptăţite.

La estimarea cuantumului despăgubirilor se ţine seama de :

- Preţul cu care se vând, în mod obişnuit, proprietăţi imobiliare de acelaşi fel în zona analizată, la data evaluării ;
- Daunele aduse proprietarilor sau, după caz, a persoanelor îndreptăţite, luând în considerare şi dovezile prejudiciului.

Se vor defalca despăgubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale.

În situaţia în care partea din imobil rămasă în urma exproprierii sau achiziţiei publice nu mai prezintă interes pentru proprietar-prin formă, dimensiuni şi amplasament (loturi mai mici de 150 mp), se va proceda la majorarea suprafeţei expropriate cu acel rest de teren inutilizabil.

În cazul în care expropriatorul cere exproprierea numai a unei părţi din proprietate (teren/construcţie), iar proprietarul solicită exproprierea totală, se va decide funcţie de fiecare situaţie în parte.

În cazul exproprierii parţiale, daca partea de imobil ramasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor realiza, se va putea propune o reducere numai a daunelor.

Pentru stabilirea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare în cauza (teren) s-a folosit ca abordare metoda comparaţiei vânzărilor.

5.2.Abordarea prin comparaţia vânzărilor

Metoda comparaţiei vânzărilor utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare şi comparând apoi aceste proprietăţi cu cea în evaluare. Estimarea chiriei pe piaţă, a costurilor, uzura şi alţi parametrii ai valorii, pot fi obţinuţi prin alte metode de evaluare, folosind tehnici comparative. De multe ori, aceste elemente sunt analizate în metoda comparaţiei directe pentru a determina corecţiile ce trebuie făcute la preţurile de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Premiza majoră a metodei comparaţiei directe este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este direct în relaţie cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţii, care influenţează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferenţele în drepturile de proprietate evaluate, motivaţia cumpărătorilor şi a vânzătorilor, condiţiile de finanţare, situaţia pieţei la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice şi caracteristicile economice, dacă proprietăţile produc venituri. Criteriile de comparaţie sunt testate faţă de datele pieţei pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare şi cum afectează ele valoarea.

Metoda comparaţiei directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăţi imobiliare când există suficiente tranzacţii recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendinţele de pe piaţă.

Dacă în schimb numărul de tranzacţii este insuficient, aplicabilitatea metodei este limitată. De exemplu, metoda comparaţiei directe se aplică rareori la proprietăţi cu destinaţie specială, pentru că pe piaţă (chiar dacă e întinsă geografic) se vând puţine asemenea proprietăţi.

Metoda dă, de regulă, indicaţii de primă mână, referitoare la valoarea de piaţă în evaluarea proprietăţilor imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuinţă pentru proprietar). La fel metoda poate da cele mai bune indicaţii privind valoarea unor proprietăţi industriale sau comerciale exploatate de proprietar.

Schimbarea rapidă a condiţiilor economice şi a legislaţiei, pot limita aplicabilitatea metodei

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Nr. 30
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

comparației directe. De exemplu, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, existența și costul finanțării, restricțiile de construire și de dezvoltare a infrastructurii pot avea ca rezultat, un număr mic de vânzări comparabile recente, fapt ce reflectă impactul unor asemenea schimbări pe un anumit interval de timp. În plus, inflația rapidă poate pune sub semnul întrebării corecțiile făcute de evaluator.

Pentru a asigura credibilitatea concluziilor rezultate din aplicarea metodei comparației directe, evaluatorul trebuie să verifice datele de piață obținute și să înțeleagă deplin caracteristicile de comportament al cumpărătorilor și al vânzătorilor implicați în tranzacțiile imobiliare. El va fi circumspect față de informațiile oferite de terți. În același timp pot rezulta ipoteze sau concluzii incorecte, dacă evaluatorul se bazează numai pe date statistice, fără a lua în considerare motivarea părților aflate în tranzacție.

Este absolut necesar ca evaluatorul să identifice și să analizeze punctele tari și punctele slabe ale proprietății, din datele prelucrate și din analizele comparative efectuate. Toate faptele relevante, dar și opiniile trebuie să fie scrise în raportul de evaluare. La analiza rezultatelor obținute prin aplicarea metodei comparației directe, dar și la analiza finală a rezultatelor, trebuie să se exprime clar opinia privind fiabilitatea datelor culese, a analizelor efectuate și a concluziilor privind valoarea.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicarea altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională, etc.) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

➢ Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;

➢ Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;

➢ Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;

➢ Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu e posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.

➢ Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare sau la o marjă de valori. Într-o piață nedecisă și foarte dinamică, o marjă de valori poate fi o concluzie mai bună decât o singură valoare.

➢ În aplicarea acestei metode de evaluare se analizează vânzările sau ofertele cu loturi de teren comparabile (situate în aceeași zonă și de dimensiuni apropiate cu cel de evoluat), pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale cu ale proprietății de evaluat.

➢ În cazul de față, metoda a fost aplicată având la baza informații cu privire la oferte dew terenuri libere, similare, situate în aceeași zonă cu terenul de evaluat.

➢ În analiza ofertelor de pe piață s-a constatat faptul că valoarea terenului pentru investiții nu depinde de suprafața acestuia, ci de amplasare, de accesul la utilități, deschiderea la frontul stradal și de cea mai bună utilizare a sa.

Situația ofertelor actuale de teren în zonă, reținute pentru comparabile:

Comparabila 1 – parcele de teren de 700-950mp, în Iași, în spatele unității militare, lângă cartierul Aviației, extravilan, construibil, drum de 7,0m lățime, pietruit, curent, priveliște frumoasă, preț 23/Euro/mp.

Data anunțului: 22/07/2008; Agenția imobiliară Anuncio, tel. 0745/171433, 0767/194888, ID. Yahoo: landir_ro

Comparabila 2 -- teren în Iași, zona Aviației, extravilan, parcele de 700-900mp, certificat de urbanism, drumuri de 7,0m, preț 20/Euro/mp.

Data anunțului: 17/07/2008; Agenția imobiliară Landsin Romania, tel. 0746/462887,

Comparabila 3 – 4000 mp, extravilan, la 5 minute de Green Park, preț 24 Euro/mp, percele de 700-1000mp, cu front stradal 20ml, zona Aviației, apă și gaz în apropiere

Data anunțului: 16/02/2009; Agenția Imobiliare Iași, tel. 0771/415790.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11 13

În baza ofertelor de piață existente la momentul octombrie 2010 – data întocmirii raportului de expertiză, se prezintă următoarea :

Grila de comparatie terenuri extravilane

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț unitar vânzare/ofertare (Euro / mp)		23	20	24
Corecție pt. ofertă (Euro / mp)		-5%; -1,15 E/mp	-5%; -1,0 E/mp	-5%; -1,2 E/mp
Preț corectat (Euro / mp)		21,85	19,00	22,80
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție pentru dr. de prop. (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp
Preț corectat (Euro / mp)		21,85	19,00	22,80
Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Corecție pt. restricții legale (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp
Preț corectat (Euro / mp)		21,85	19,00	22,80
Condiții de piață (data vânzării)	octombrie 2010	iulie 208	iulie 2008	februarie 2009
Corecție pt. condiții de piață (Euro / mp)		-10%; -2,18 E/mp	-10%; -1,9 E/mp	-10%; -2,28E/mp
Preț corectat (Euro / mp)		19,67	17,10	20,52
Localizare	Zona Aeroportului	Zona Aviației	Zona Aviației	Zona Aviației
Corecție pt. localizare (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0E/mp
Preț corectat (Euro/mp)		19,67	17,10	20,52
Utilități tehnico-edilitare disponibile	Fără utilități	Curent electric	Fără utilități	Curent electric, apă și gaze
Corecție pt. utilități (Euro / mp)		-10%; -1,96 E/mp	0%; 0 E/mp	-25%; -5,13 E/mp
Preț corectat (Euro / mp)		17,71	17,10	15,39
Acces	drum de exploatare	drum 7,0m lățime	drum 7,0m lățime	drum 7,0m lățime
Corecție pt. acces (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0E/mp
Preț corectat (Euro / mp)		17,71	17,10	15,39
Suprafață (mp)	22,55	950	700	4000
Corecție pt. suprafață (E/mp)		+20%; +3,54 E/mp	+20%; +3,42 E/mp	+10%; +1,54 E/mp
Preț corectat (E/mp)		21,25 E/mp	20,52 E/mp	16,93 E/mp
Corecție totală netă		-1,75	+0,52	-7,07
Corecție totală netă (% din prețul de vânzare)		7,6%	2,6%	29,46%
Corecție totală brută		8,83	6,32	10,15
Corecție totală brută (% din prețul de vânzare)		38,39%	31,6%	42,29%
Preț corectat (Euro / mp)	**20,52**			

- *Anunțurilor care conțin prețuri de ofertă, li s-au aplicat corecții negative de - 5% pentru marja de negociere la ofertă la tranzacție,*
- *Pentru condiții de piață s-au aplicat corecții negative de – 10% pentru data vânzării.*
- *Pentru utilități s-au aplicat corecții negative de - 10% și - 25%.*
- *În general, valoarea estimată prin comparatie se încadrează în limitele 16,93-21,25 Euro/mp.*
- *Pentru a stabili valoarea de piață se calculează suma valorilor absolute a corecțiilor brute și procentul acestora față de prețul de vânzare. Se alege comparabila care are cele mai puține corecții și procentul cel mai mic al corecțiilor brute.*
- *În cazul de față comparabila 2 are 3 corecții și cel mai mic procentaj al corecțiilor brute (31,6%) alegându-se pentru proprietatea de evaluat o valoare unitară de **20,52 Euro / mp.***

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 4

5.3. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Pentru **reconcilierea rezultatelor** s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a putea avea siguranţa că datele disponibile, tehnicile analitice, logica si raţionamentele aplicate, au condus la judecăţi consistente.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente şi suficiente, fiind obţinute din surse de încredere .

În analiza şi reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii :

- valoarea este o predicţie
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o comparare
- orientarea spre piaţă

Prin metoda comparaţiei vânzărilor, prezentată în grila de comparaţie a terenurilor extravilane, a rezultat pentru proprietatea de evaluat o valoare unitară de 20,52 Euro/mp, această valoare fiind dată de comparabila C2 care prezintă cel mai mic procentaj al corecţiilor totale brute.

În aceste condiţii, valorile unitare si totale estimate a terenului evaluat, in suprafata de 22.55 mp, prin abordarea comparaţiei vanzărilor , sunt:

Valoarea unitara - **21 EURO/mp**

Valoarea totala : 22.55 mp x 21Euro = **473.55 Euro= 2.015 Ron**

5.4. EVALUAREA TERENULUI CONFORM GRILEI CAMEREI NOTARILOR PUBLICI IAŞI DIN 13 DECEMBRIE 2010

1. EVALUAREA TERENULUI

Valoarea de piaţă a terenului conform Anexei 7 (pag. 38) se calculează cu formula generală:

$$V_t = S_t \times V_{da}$$

unde :

- V_t – valoarea terenului pentru care se aplică taxele notariale
- S_t – suprafaţa terenului conform documentaţiei cadastrale
- V_{da} – valoarea unitară a terenului, funcţie de destinaţie şi amplasare (Anexa 8)

Terenul aparţinând proprietarului : Zaharia Ionelia este amplasat în extravilanul municipiului Iaşi, zona Aeroport, judetul Iasi.

Valoarea unitară minimă este de 3,5 Euro/mp (Anexa 8) pentru zona Aroneanu, Şorogari.

Pentru suprafaţa de 22.55 mp, valoarea terenului va fi :

V_t = 22.55 mp x 3,5 E/mp = **79 EURO – 336 RON**

5.5. PREZENTAREA EVALUATORULUI

prof. univ. dr. ing. Vasile Grecu

- atestat de Ministerul de Justiţie cu legitimaţia nr. 11.692 - 4512/11.02.1998 de expert tehnic judiciar în specialitatea Construcţii civile şi industriale şi evaluarea proprietăţilor imobiliare;
- atestat ANEVAR – expert proprietăţi imobiliare, expert evaluator bunuri mobile, expert evaluator întreprinderi - legitimaţia 5591 valabilă 2011;

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Anexe:

- Anexa 1 - Fotografii;
- Anexa 2 – Comparabile (3 pagini)
- Contract de vânzare – cumpărare, încheiat între Boghean Codrin căsătorit cu Boghean Cristina-Hareta în calitate de vânzători, pe de o parte şi Zaharia Ionelia în calitate de cumpărătoare pe de altă parte, înregistrat cu numărul 882, autentificat prin Încheierea nr. 324/28.02.2008 la Biroul Notarului Public Toma Ioan.

- Suprapunere Proiect Aeroport peste proprietăţi private – Zaharia Ionelia, cotă parte drum = 22.55 mp întocmit de Rotaru Ştefan, certificat de autorizare seria IŞ nr. 00014, Ministerul Administraţiei Publice O.N.C.G.C.

- Hotărârea nr. 217 privind modificarea şi completarea unor prevederi ale Hotărârii Consiliului Judeţean Iaşi, nr. 179/30.06.2010, redactată la data de 28.07.2010;

- Certificat de membru corporativ anul 2010 – PROIECT MET S.R.L - al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor din România, nr. F10/0163, eliberat la data de 10.12.2009.

- Legitimaţia nr. 5.591, eliberată de ANEVAR, de membru titular, expert evaluator E.I., E.P.I., E.B.M. valabilă 2011

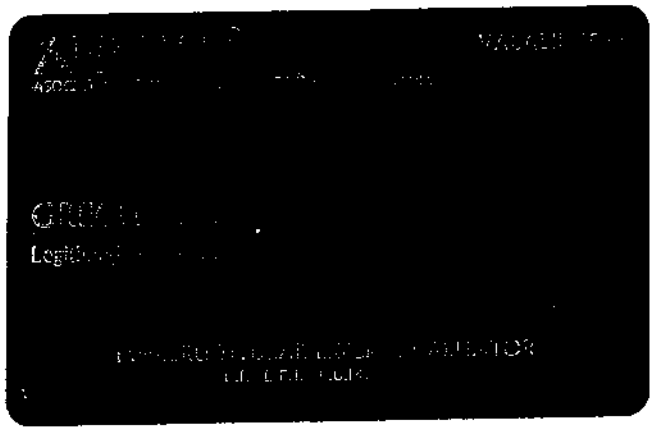
- Anexa nr. 7 (pag. 38) – Terenuri : relaţie de calcul - documentaţie folosită de Camera Notarilor Publici Iaşi din 13 decembrie 2010

- Anexa nr. 8 (pag. 39) – Terenuri valori unitare minime, municipiul Iaşi, intravilan – documentaţie folosită de Camera Notarilor Publici Iaşi din 13 decembrie 2010

Prof.dr.ing. Vasile Grecu
Expert Evaluator proprietăţi imobiliar

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
• 5591 •
GRECU VASILE
EXPERT EVALUATOR EPI, EI, EBM
VALABIL 2011
• ANEVAR •

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 4



JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Anexă la Hotărârea
Nr. 32

Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 7

TERENURI: • RELAŢIE DE CALCUL

$$V_t = S_t \times V_{da}$$

unde:

- **V_t = valoarea terenului pentru care se aplică taxele notariale**
- **S_t = suprafaţa terenului conform documentaţiei cadastrale**
- **V_{da} = valoarea unitară a terenului, funcţie de destinaţie şi amplasare (ANEXA 8)**

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 8

TERENURI: • VALORI UNITARE MINIME

MUNICIPIUL IAŞI

INTRAVILAN

nr.crt.	zona	€ / m²
1	A	280
2	B	84
3	C	45,5
4	D	21
5	E	10

Notă : Zona E = terenuri ce nu se regăsesc în nomenclatorul stradal

EXTRAVILAN

nr.crt.	zona	€ / m²
IEŞIRE DIN MUNICIPIU SPRE :		
1	Bucium	8
2	Miroslava, Valea Lupului	5
3	Aroneanu, Şorogari	3,5
4	Rediu	3
5	Popricani	2

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI

Anexă la Hotărârea
Nr. 37

Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 8

MUNICIPIUL PAŞCANI

nr.crt.	zona	€ / m²
1	A	17
2	B	15,3
3	C	10,2
4	extravilan arabil	0,6
5	extravilan păşuni/fîneţe	0,34

nr.crt.	zona	€ / m²
SUBURBII : BLĂGEŞTI, BOŞTENI, GÎŞTEŞTI, LUNCA, SODOMENI		
6	intravilan arabil	2,55
7	extravilan arabil	0,25
8	extravilan păşuni/fîneţe	0,08

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 54
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA FOTO – Teren Zaharia Ionelia

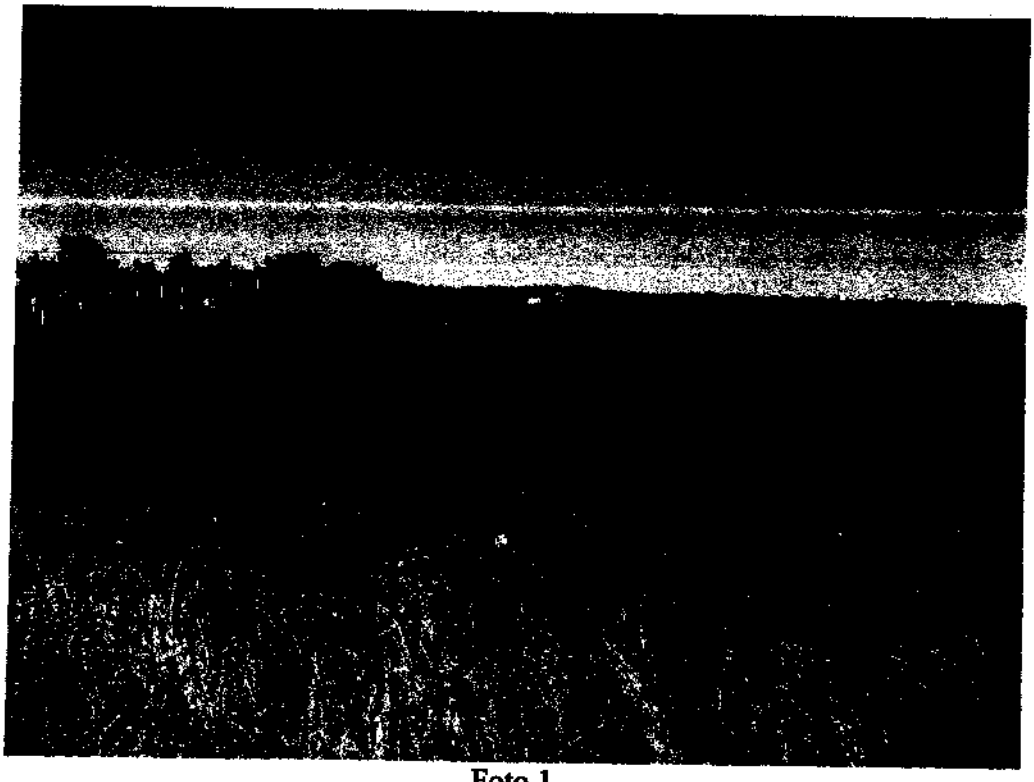


Foto 1

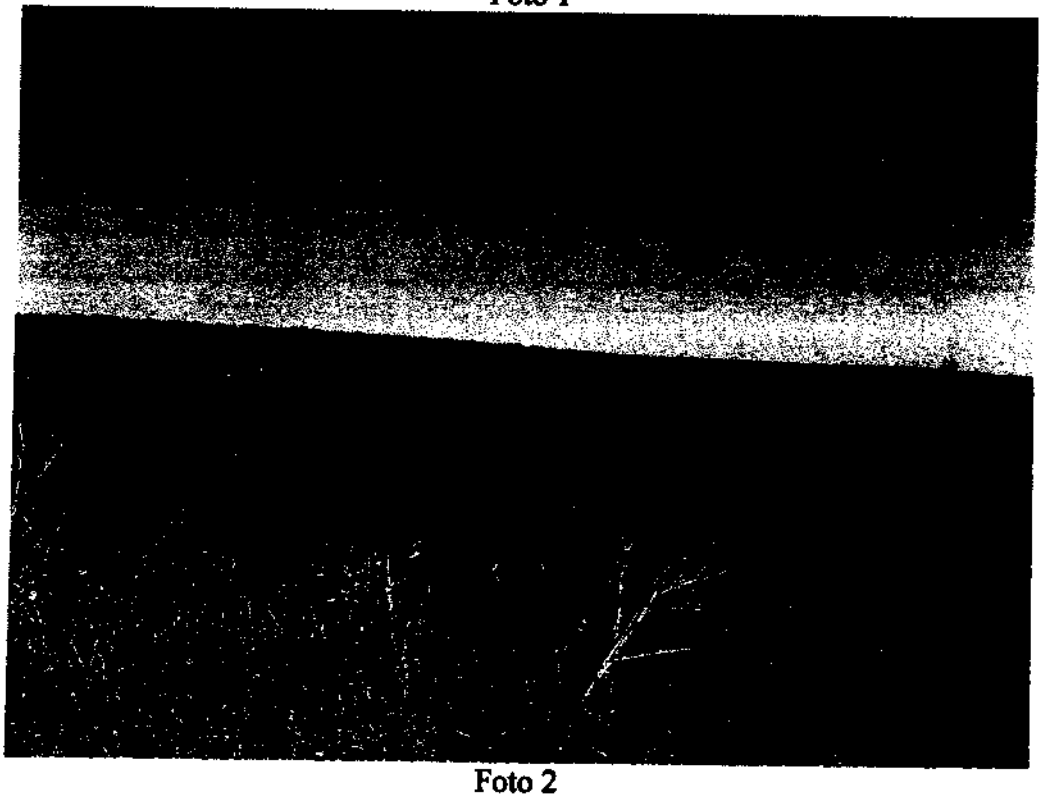


Foto 2

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Comparabila 1

anuncioo

[redacted]

Adauga Anunt 100% gratuit

CAUTA

Zona:

Iasi (885)

Judetul:

alegeti

Univers:

Imobiliare (141)

Rubrica:

Vanzari (110)

Subcategorie:

Terenuri (53)

Number of divisions :

alegeti

Surface (m2) min :

Surface (m2) max :

ROMANIA » Imobiliare » Vanzari » Terenuri » Iasi » Iasi » iasi

Vand urgent teren casa Iasi - Tatarasi -Aviatiei

Persoana fizica vand urgent parcele de 700 - 950 MP, in IASI, in spatele unitatii militare, langa cartierul Aviatiei, extravilan construibil, drum de 7m latime, pietruit, curent, priveliste frumoasa, pret: 23 EURO/MP.
TEL: 0745171433, 0767.194.888
IDYAHOO: landlord_ro

REFERITOR LA : 1578964
Tel 0745171433

- Data : 22/07/08
- Pret : 23 RON
- Subcategorie : Terenuri, Vanzari, Imobiliare
- Loc : Iasi, Iasi , iasi
- Tags : teren, iasi
- **Surface (m2) : 700**

S.C. AMENAJAMENT S.R.L.

amenajarea padurilor

S. C. AMENAJAMENT S. R. L este societ ...

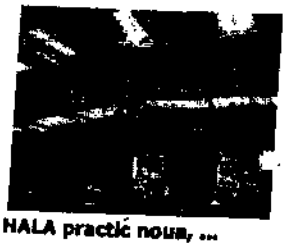
Plus d'info

[redacted]

Teren 15000 mp Mir ...

Mirosiava, 15000 mp teren extravilan, ...

Plus d'info



HALA practic noua, ...

Hala structura metalica, 426 mp, fabric ...

Plus d'info

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

landsinromania.com Blog

vand teren Go!

Home

Comparabila 2

- About

Search Results for *'vand teren in cartier tatarasi'*

vand teren in iasi cartier tatarasi zona aviatiei

Vand teren in Iasi, cartier Tatarasi, zona aviatiei. parcele 700 900mp, certificat urbanism,drumuri de 7m. pret 20 euro mp. tel: 0746462887

Add comment *July 17th, 2008*

Calendar

October 2010

M	T	W	T	F	S	S
« Jun						
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

Posts by Month

- June 2010
- May 2010
- April 2010
- March 2010
- February 2010
- December 2009
- November 2009

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Comparabila 3

www.Imobiliare-Terenuri.ro

[redacted]

anunturi terenuri Iasi (Iasi) - Particular

4000 mp la 5 minute de GreenPark IASI 24euro

4000mp la 5 minute de Green Park 24euro Parcele de 750-1000 mp cu front 20ml, la 5 minute de green park zona aviatiei, curent, apa si gaz in apropiere 24 euro metrul

Telefon: 0771415790 Data : 2009-02-16

Comentarii

Nu exista comentarii

*Nume:

Email:

Notifica-ma despre noile comentarii de pe acesta pagina

Ascunde e-mailul meu

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
IOAN TOMA
Strada Petre Țuțea nr 33, bloc 919,
tr. 2, parter (intrare din str. Nicolina)
IAȘI
Tel: 0232/260001 ; 0740/163491

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

– pentru un teren extravilan –

I. – Părțile contractante : Subsemnații :

Vânzători : **BOGHEAN CODRIN**, cnp.1710901221161, fiul lui Toader și Viorica *și* **BOGHEAN CRISTINA-HARETA**, cnp.2691223335016, fiica lui Vasile și Hareta *soți*, ambii cu domiciliul în municipiul Iași, strada Hlincea nr.47, bloc 1052, scara E, etaj 1, apartament 4, județul Iași, ----------

Cumpărătoare : **ZAHARIA IONELIA**, cnp.2730224224492, fiica lui Mihai și Maria, cu domiciliul în Iași, strada Pantelimon Halipa nr.15, bloc G2, scara A, etaj 1, apartament 2, județul Iași, *necăsătorită*, ----------

am convenit, în mod liber și în cunoștință de cauză, să încheiem prezentul contract de vânzare-cumpărare, după cum urmează :----------

* * *

II. – Obiectul contractului:

1.1. – Noi, vânzătorii **BOGHEAN CODRIN** *și* **BOGHEAN CRISTINA-HARETA,** transmitem cumpărătoarei Zaharia Ionelia în deplină și exclusivă proprietate, suprafața de 767,00 mp + 127,00 mp teren neconstruit, situat în extravilanul municipiului Iași, județul Iași, înscrisă la această dată în **Cartea Funciară nr. 67117 a municipiului Iași**, din care: ----------

- *ca proprietate exclusivă a cumpărătoarei,* ***767,00 mp teren*** „arabil"extravilan, parcela 1A, cu **nr. cadastral 18421/1** *și* ----------

- *ca proprietate comună cu alte persoane,* ***cota parte indiviză de 17,84%***, adică echivalent ***127,00 mp teren din calea de acces*** constând în parcela cu **nr. cadastral 18421/7**, în suprafață de 712,00 mp teren. ----

Calea de acces menționată mai sus reprezintă drum privat, care asigură accesul la drumul public. ----

1.2. – Prețul vânzării este de ***5.364 Euro (cincimii treisutesasezecișipatru Euro)***, preț primit integral de noi, de la cumpărătoare, în numerar, astăzi data autentificării prezentului contract. ----------

Cumpărătoarea intră în stăpânirea de fapt și de drept a terenului de astăzi, data contractului. ----------

* * *

2. – Eu, cumpărătoarea **ZAHARIA IONELIA**, primesc în deplină și exclusivă proprietate *(bun propriu)*, terenul descris mai sus, pentru care am achitat vânzătorilor întreg prețul vânzării de ***5.364 Euro (cincimii treisutesasezecișipatru Euro)***, conform specificației de la pct *1.2.*de mai sus. ----------

III. – Obligațiile părților:

Noi, vânzătorii: * Arătăm că terenul ce-l înstrăinăm astăzi este proprietatea noastră comună devălmașă, dobândită cu titlu de cumpărare de la *Sofronie Mariana*, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.3336/2007 de notar public Toma Ioan din Iași, județul Iași, titlu înscris în Cartea Funciară nr.67117 a municipiului Iași, în baza Încheierii nr.102301/2007 dată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași. ----------

* Parcela ce se vinde a rezultat prin dezmembrarea parcelei inițiale în suprafață de 5.000,00 mp, cu nr. cadastral 18421, conform actului de dezmembrare autentificat sub nr.323/2008 de notar public Toma Ioan din Iași, act ce se depune pentru întabulare concomitent cu prezentul contract. Terenul are amplasamentul, delimitările și vecinii specificați în documentația cadastrală vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași, sub nr.6808/2008 anexată la actul de dezmembrare menționat. ----------

* Declarăm pe propria răspundere și garantăm, sub sancțiunea legii penale, că terenul nu este scos din circuitul civil, nu face obiectul vreunui litigiu, este liber de orice sarcini, are taxele și impozitele achitate la zi, că nu a fost promis ori înstrăinat sub nici o formă altei persoane, fiind stăpânit de noi continuu și netulburați de nimeni, sub nume de proprietari, de la dobândire și până în prezent. De aceea, suntem răspunzători pentru orice evicțiune din partea terțelor persoane, întemeiată pe cauze anterioare vânzării sau pe fapta noastră proprie, conform art.1337 Cod civil. Nu cunoaștem să existe vreun viciu ascuns ori altă cauză care să împiedice utilizarea terenului conform destinației sale. ----------

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

* Ne obligăm să suportăm în totalitate orice taxe, impozite, amenzi sau cheltuieli aferente terenului înstrăinat, până în momentul predării efective a acestuia. ----------

* Consimțim la întabularea dreptului de proprietate asupra terenului, pe numele cumpărătoarei. -------

* * *

Eu, cumpărătoarea : * Am luat cunoștință de situația juridică a terenului cumpărat, știu că se află în circuitul civil, că are impozitele și taxele achitate la zi *(potrivit certificatului fiscal nr.204207/27.02.2008 eliberat de Direcția Economică și de Finanțe Publice Locale Iași)*. Știu de asemenea că este liber de orice sarcini *(conform extrasului CF nr.15618/2008 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași)*, înțelegând să dobândesc proprietatea în aceste condiții. ----------

* Cunosc faptul că potrivit normelor de urbanism și amenajarea teritoriului, lățimea drumului de acces trebuie să fie de cel puțin 7 ml și în consecință mă oblig să fac ceea ce depinde de mine pentru respectarea menționatelor norme, inclusiv retragerea aliniamentului împrejmuirii de la drum, de va fi cazul.

* Consimt să suport taxele ocazionate cu perfectarea actului de față, cunoscând și faptul că din momentul dobândirii imobilului îmi revine obligația achitării oricăror taxe, impozite și/sau cheltuieli aferente acestuia. ----------

* Solicit notarului public să facă demersurile cuvenite legal pentru întabularea, pe numele meu *a dreptului de proprietate* asupra terenului dobândit în temeiul acestui contract, precum și a proprietății asupra *cotei indivize* din calea de acces. ----------

* Știu că am obligația legală de a depune la organul fiscal declarația de impunere, în termen de 30 de zile de la data dobândirii imobilului, în vederea stabilirii valorii impozabile și a impozitului aferent acestuia *(art.259, aliniat (6) Cod fiscal)*. ----------

IV. – Clauze finale:

Noi, părțile contractante: * Convenim ca înscrisul de față semnat și autentificat să facă dovada deplină a transferului proprietății și a plății prețului *(având și semnificația unei chitanțe descărcătoare)*. Terenul s-a predat nedelimitat parcelar, în amplasamentul și starea cunoscute de cumpărătoare, în privința cărora nu are obiecțiuni sau pretenții. ----------

* Precizăm că situația de fapt și de drept pe care se întemeiază vânzarea este cea rezultată din actele prezentate notarului public, noi fiind singurii responsabili de eventuale neconcordanțe între acestea și realitate. ----------

* Cunoaștem faptul că prețul vânzării trebuie să fie serios *(art.1303 Cod civil)*, sub sancțiunea anulabilității contractului ; că declararea unui preț mai mic decât cel efectiv plătit semnifică săvârșirea infracțiunii de evaziune fiscală *(art.9 din Legea nr.241/2005)* și în aceste condiții susținem că prețul menționat în actul de față este cel real. ----------

* Cunoaștem și acceptăm faptul că – în temeiul art.77^1 alin.(4) din Codul fiscal - taxarea actului se face în raport cu valoarea de 65.262 lei, reprezentând valoare orientativă de circulație stabilită prin «Raportul de expertiză de evaluare» întocmit la cererea Camerei Notarilor Publici Iași, pentru anul 2008 . ---

* Declarăm că, urmare lămuririlor date de notarul public din oficiu și la solicitarea noastră, înțelegem sensul termenilor utilizați la redactarea contractului și consecințele ce decurg din executarea lui, pe care le acceptăm. ----------

* Susținem că toate clauzele, astfel cum au fost inserate în contract, reprezintă voința noastră reală, care înlătură orice înțelegere verbală anterioară sau ulterioară acestui act și împreună solicităm autentificarea. ----------

* * *

Redactat și autentificat la Biroul Notarului Public Toma Ioan din Iași, în șase exemplare, din care trei s-au eliberat părților. ----------

Vânzători,
BOGHEAN CODRIN,

Boghean Codrin

Cumpărătoare,
ZAHARIA IONELIA,

Zaharia Ionelia

BOGHEAN CRISTINA-HARETA,

Boghean Cristina-Hareta

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2009 Luna 02 Ziua 16

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
TOMA IOAN
Strada Petre Țuțea nr.33, bloc 919,
tr.2, parter (intrare din str. Nicolina)
IAȘI

Nr. de înregistrare 882

Operator date cu caracter personal
nr.2226/2005

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 324

Anul ***2008*** *, luna* ***februarie****, ziua 28*

În fața mea, Toma Ioan, notar public, la sediul biroului din Iași s-au prezentat:

BOGHEAN CODRIN, cnp.1710901221161, fiul lui Toader și Viorica, cu domiciliul în municipiul Iași, strada Hlincea nr.47, bloc 1052, scara E, etaj 1, apartament 4, județul Iași, identificat cu carte de identitate seria MX nr.628491, eliberată de SPCLEP Iași/2006, ----------

BOGHEAN CRISTINA-HARETA, cnp.2691223335016, fiica lui Vasile și Hareta, cu domiciliul în municipiul Iași, strada Hlincea nr.47, bloc 1052, scara E, etaj 1, apartament 4, județul Iași, identificată cu carte de identitate seria MX nr.628493, eliberată de SPCLEP Iași/2006, ***vânzători, și*** ----------

ZAHARIA IONELIA, cnp.2730224224492, fiica lui Mihai și Maria, cu domiciliul în Iași, strada Pantelimon Halipa nr.15, bloc G2, scara A, etaj 1, apartament 2, județul Iași, identificată cu carte de identitate seria MX nr.713469, eliberată de SPCLEP Iași/2007, ***cumpărătoare,*** ----------

care, <u>după citirea prezentului înscris</u>, au consimțit la autentificarea acestuia și au semnat toate exemplarele lui. ----------

În temeiul art.8 lit. b din Legea36/1995, ----------

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

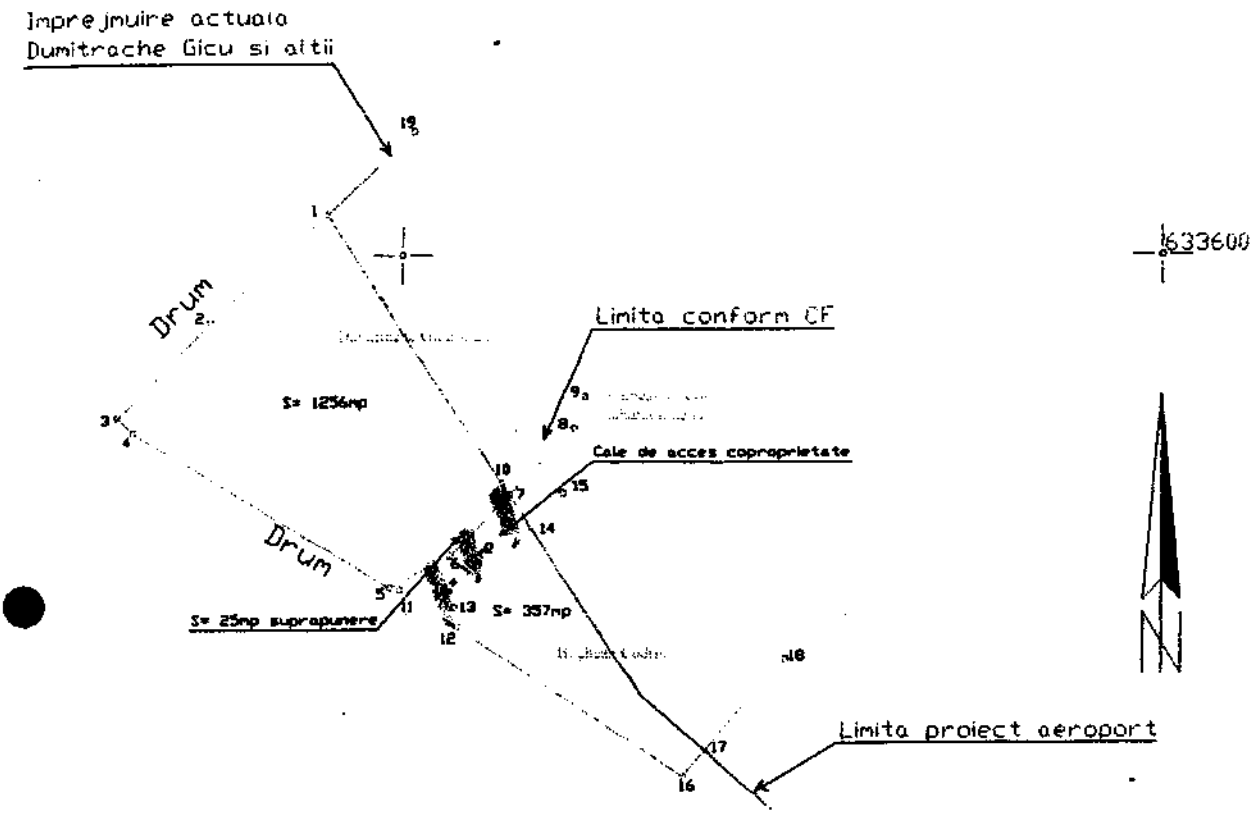
S-au calculat și încasat următoarele taxe, tarife și impozite, potrivit legii :

Tarif ANCPI..... ***100,00 lei***, cu chitanța nr.IS OCPI/0086699/2008.
Tarif de onorariu : ..... ***1.133,00 lei***, cu bon fiscal nr.__10__/2008.
T.V.A. aferent onorariului:..... ***215,27 lei***, cu bon fiscal nr.__10__/2008.
Impozit conf. art 77[1] Cod fiscal.....***1.958,00 lei***, cu bon fiscal nr. __11__/2008.

NOTAR PUBLIC,
TOMA IOAN

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Suprapunere Proiect Aeroport peste proprietati private



Suprafata suprapunere CF Boghean cu Dumitrache=26mp
Suprafata teren Dumitrache Gicu si alti= 1281mp
Suprafata exclusiva Boghean Codrin= 357mp
Suprafata drum total =126mp -[redacted]
-Cota parte drum Boghean Codrin 103.86mp

Nr.pct.	X	Y	Distante de la pana la	Distanta(m)
1	633605.546	699589.913	1-2	20.82
2	633591.232	699574.796	2-3	17.39
3	633578.663	699562.778	3-4	2.86
4	633576.542	699564.698	4-5	39.97
5	633555.656	699598.773	5-6	8.85
6	633559.795	699606.592	6-7	11.35
7	633568.043	699614.383	5-11	1.31
8	633576.957	699622.803	11-10	19.39
9	633581.181	699624.254	14-13	14.63
10	633569.605	699613.363	13-12	2.60
11	633555.481	699600.075	12-16	36.27
12	633550.417	699607.508	16-17	4.50
13	633552.998	699607.230		
14	633563.654	699617.246		
15	633568.117	699621.441		
16	633529.997	699637.479		
17	633533.470	699640.346		
18	633545.925	699650.625		
19	633616.416	699601.393		

Intocmit
Rotaru Stefan

Zlavog Ioan

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt, nr.69, cod. 700075, Iași
Tel.: 0232 - 235100; Fax: 0232 - 210336; www.icc.ro

HOTĂRÂREA nr. 217
privind modificarea și completarea unor prevederi ale *Hotărârii Consiliului Județean Iași nr.179/30.06.2010*

Consiliul Județean Iași,

Având în vedere investiția de interes public *« Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Internațional Iași »* ;

Având în vedere Nota de fundamentare nr.7507/20.07.2010, întocmită de Serviciul Financiar- Contabil și Gestionarea Patrimoniului, privind achiziția serviciului de evaluare pentru terenurile ce vor fi expropriate, proprietatea domnilor Dumitrache Gicu, Boghean Codrin, Gagea Ioan și Zaharia Ionela;

Având în vedere *Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.179/30.06.2010* privind aprobarea procedurilor de achiziție publică a serviciilor de evaluare a terenurilor care urmează a fi expropriate, proprietatea domnilor Pîntea Marian Liviu, Pogor Andrei, Gorgu Marinel și Bădeliță Constantin pentru realizarea investiției *« Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Intenrațional Iași »* ;

Având în vedere *Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.334/31.10.2008* privind declararea utilității publice a lucrării *« Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Internațional Iași »* ;

Având în vedere prevederile *Legii nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*, cu modificările și complezările ulterioare ;

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Județean Iași ;

Având în vedere votul în unanimitate al consilierilor județeni exprimat în cadrul ședinței de plen din data de 28.07.2010 și consemnat în procesul verbal de ședință,

Având în vedere prevederile *Legii administratiei publice locale nr.215/2001*, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

In temeiul art. 115, alin.1, lit.c din *Legea nr.215/2001*,privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aprobă modificarea și completarea art.1, alin.1 din *Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.179/30.06.2010*, care va avea următorul cuprins :

« **Art.1 (1)** Se aprobă demararea procedurilor de achiziție publică a serviciilor de evaluare a terenurilor care urmează a fi expropriate pentru realizarea investiției *« Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Internațional Iași »*, proprietatea domnilor Pîntea Marian Liviu, Pogor Andrei, Gorgu Marinel și Bădeliță Constantin, **Dumitrache Gicu, Boghean Codrin, Gagea Ioan și Zaharia Ionela. »**

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Art.2 Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Serviciul Financiar – Contabil şi Gestionarea Patrimoniului, Serviciul Achiziţii Publice şi Contracte, Serviciul Buget din cadrul Consiliului Judeţean Iaşi şi R.A. Aeroportul Iaşi.

Art.3 Serviciul Relaţii Publice şi Monitorul Oficial va comunica copie după prezenta hotărâre domnilor Dumitrache Gicu, Boghean Codrin, Gagea Ioan şi Zaharia Ionela, Serviciului Financiar - Contabil şi Gestionarea Patrimoniului, Serviciului Achiziţii Publice şi Contracte, Serviciului Investiţii şi Controlul Lucrărilor şi Serviciului Buget din cadrul Consiliului Judeţean Iaşi, R.A. Aeroportul Iaşi şi Instituţiei Prefectului Judeţului Iaşi.

Dată astăzi, 28.07. 2010

PREŞEDINTE,
Dr. Constantin Simirad

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL JUDEŢULUI,
Lăcrămioara Vernică

ŞEF SERVICIU JURIDIC-CONTENCIOS,
Maria Poraico

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Nr.: F10/0163
C.U.I.: RO 1965972
Emis: 10 decembrie 2009

ANEVAR®
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

CERTIFICAT DE MEMBRU CORPORATIV

Anul 2010

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

PROIECT MET SRL

este membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România.

Președinte ANEVAR, ec. Filip Stoica

*Preschimbarea anuală a prezentului certificat este obligatorie și se face pe baza documentației prevăzute de procedura de primire membru, documentație trimisă la ANEVAR până la 29 Octombrie 2010

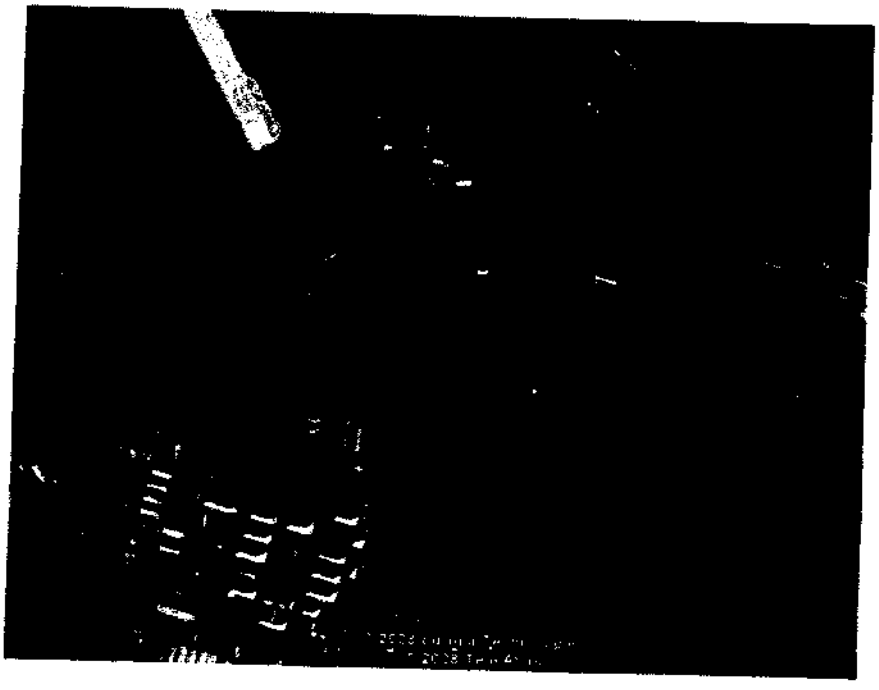
P.F.A. GRECU A. VASILE

Cod unic de înregistrare : 27129571
Nr. Registru comerțului : F22/1992/02.07.2010

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 1471
Anul 2011 Luna 02 Ziua 02

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară compusă din construcții și teren proprietate S.C. METALKID S.R.L. (fostă S.C. GIBAS NUMERIEK S.R.L.) situat în municipiul IAȘI, str. Aeroportului , nr 1 , jud. IAȘI



Beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Proprietar : S.C. METALKID S.R.L.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Data evaluării:
18.01.2011

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

FOAIE DE PREZENTARE

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN IAŞI

DENUMIRE LUCRARE: " Evaluare proprietate imobiliară compusă din construcții şi teren proprietate S.C. METALKID S.R.L. (fostă S.C. GIBAS NUMERIEK S.R.L.), situată în municipiul IAŞI , str. Aeroportului , nr 1 , jud. IAŞI"

OBIECT: PROPRIETATE IMOBILIARĂ TEREN ŞI CONSTRUCȚII

Prof.dr.ing. Vasile Grecu

Expert Evaluator proprietăți imobiliare

EXPERT TEHNIC ÎN CONSTRUCȚII LEGITIMAȚIA Nr.11692 Dr. Ing. VASILE GRECU Proiectare, asistență Tehnică, Evaluari Propr. Imobiliare IAŞI-ROMÂNIA

JUDEȚUL IAŞI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

1. SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării: proprietate imobiliară situată în Str. Aeroportului nr. 1, Iaşi, identificată astfel:

PROPRIETATE S.C.METALKID S.A. (fostă S.C. GIBAS NUMERIEK S.R.L.): proprietate imobiliară formată din teren în suprafaţă de **4.602,00 mp** compus din:

- parcela CC1/3/1(4364/1/3/1), în suprafaţă de **3.687,17 mp**, sector cadastral 112, număr cadastral 4832/1/3/1, pe care se află amplasate clădirile :

C9 – atelier - (Sc =142,19 mp şi Su = 112,03 mp) ,
C10 – hală metalică - (Sc = 373,65 mp) ,
C11 – rampă - (Sc = 53,01 mp) ,
C14 – laborator geo - (Sc = 47,84 mp şi Sc=37,46 mp) ;
C13 – staţie TRAFO
– corp poartă

- parcela CAT2(4364/2), în suprafaţă de **914,83 mp**, număr cadastral 4832/2

Descrierea proprietăţii imobiliare

Pe amplasament au fost identificate următoarele obiective :

- C9 - atelier - (Sc = 142,19 mp şi Su = 112,03 mp) ,
- C10 - hală metalică (Sc = 373,65 mp) ,
- C11- rampă (Sc = 53,01 mp) ,
- C13 - staţie TRAFO ,
- C14 - laborator geo (Sc = 47,84 mp şi Su = 37,46 mp) ,
- cabină poartă

În urma inspecţiei la teren s-a constatat că următoarele construcţii sunt deteriorate şi nu au utilitate fiind fără valoare individuală. Aceste construcţii nu vor fi luate în calculul valorilor proprietăţilor considerându-se că valoarea terenului este mai mare decât valoarea lor. Aceste construcţii sunt :

- C14 laborator geo – care este într-o stare avansată de degradare fiind necesară demolarea sa ;
- C11 rampa din beton armat ;
- Postul TRAFO – este amplasat pe terenul aparţinând S.C. METALKID S.R.L. dar este proprietatea EON Electrica Iaşi.

Inspecţia proprietăţilor a fost efectuată de către expert evaluator ANEVAR Vasile Grecu în data de 11.01.2011. La inspecţie au participat un reprezentant al Consiliului Judeţean Iaşi şi reprezentanţi din partea S.C. METALKID S.R.L. Iaşi.

Prezentul raport reprezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, conţine 28 pagini text şi anexe şi a fost întocmit în trei exemplare, din care două pentru client.

1.1. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piaţă** a activului, aşa cum este definită în Standardul Internaţional de Evaluare IVS 1, în vederea exproprierii, conform Legii 255/14.12.2010

Având în vedere statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de solicitantul şi destinatarul lucrării.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

1.2. Rezultatele evaluări

Tabel centralizator proprietati :

Nr	Obiectul evaluarii	PIF	S mp	Sc mp	Su mp
[redacted]					
1	Teren		4602,00		
2	C9 - atelier	1994		142,19	142,19
3	C10 - hală metalică	1974		373,65	373,65
4	Corp poartă	2000		16,00	13,60

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport, au rezultat următoarele valori estimate pentru proprietatile imobiliare supuse evaluării (valori exclusiv TVA):

Nr	Obiectul evaluarii	Metoda costurilor RON	Metoda costurilor EURO	Metoda capitalizarii veniturilor RON	Metoda capitalizarii veniturilor EURO	Metoda comparatiei RON	Metoda comparatiei EURO	Valori minime grila Camerei Notarilor Publici Iasi	
								RON	EURO
	METALKID GIBA								
1	Teren					685.401	161.070	411.241	96.642
2	C9 - atelier	106.920	25.126	316.101	74.284	-		100.119	23.528
3	C10 - hală metalică	147.043	34.555			-		178.080	41.849
4	Corp poartă	15.480	3.638			-		12.152	2.856
	TOTAL	269.443	63.319	-		685.401	161.070	701.584	164.873

1.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

În opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea imobiliară (construcții și teren) la data de 18.01.2011 este de:

$$V_{proprietate} = 701.584 \text{ RON} = 164.873 \text{ Euro}$$

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport ;
- Valoarea prezentată include și valoarea terenului conform grilei folosita de Camera Notarilor Publici Iasi, elaborata de P.F. Pinghireac Daniel din 13 decembrie 2010;
- Pentru construcțiile C9, C10 si corp poarta valorile au fost stabilite conform Grilei actualizată de Camera Notarilor Publici Iași, cuprinse în Anexa 3 a prezentului raport (valori minime stabilite pentru zona D unde sunt amplasate construcțiile aparținând S.C. METALKI S.R.L. Iași);
- Cursul de schimb valutar luat în considerație este cel anunțat de BNR pentru data de 18.01.2011: **4,2553** RON/Euro;
- Valoarea estimata în EURO este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea propietății și a pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului leu/Euro nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul euro nu este neapărat liniară;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), având-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de Camera Notarilor Publici din Iași elaborata de P.F. Pinghireac Daniel din 13 decembrie 2010

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Prof.dr.ing. Vasile Grecu
Expert Evaluator proprietăți imobiliare

EXPERT TEHNIC ÎN CONSTRUCȚII
ATESTAȚIA Nr.11692-45/2005
Dr. ing. VASILE GRECU
Proiectare, asistență Tehnică, Evaluari Propr. Imobiliare
IAȘI-ROMÂNIA

1.4. SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: d-ul dr. Constantin Simirad, preşedinte,

CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI

Ref: Evaluarea proprietăţii imobiliare, aparţinând S.C. METALKID S.R.L. Iaşi, situată în intavilanul municipiului Iaşi str. Aeroportului nr. 1 , Iaşi

La cererea solicitantului, Consiliul Judeţean Iaşi, s-a întocmit prezentul raport de evaluare care constituie baza conform căreia s-a stabilit opinia evaluatorului asupra valorii de piaţă a activului aflat în Iaşi, ce urmează a fi expropriat pentru cauza de utilitate publică destinată valorii proiectului "Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi" situat în zona aeroport, judeţul Iaşi.

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare constă dintr-un teren liber în suprafaţă de 4.602,00 mp din care construcţii cu suprafaţa construită de 531,84 mp în Iaşi, zona aeroport, judeţul Iaşi.

Activul a fost inspectat de către evaluator, împreună cu reprezentantul Consiliul Judeţean Iaşi şi reprezentanţii S.C. METALKID S.R.L. Iaşi, în data de 11.01.2011.

Sumarul evaluării prezintă succint datele de baza ale raportului şi opinia evaluatorului care astăzi 18.11.2011 indică **o valoare de piaţă** de:

$$V_{proprietate} = 701.584 \text{ RON} = 164.873 \text{ Euro}$$

pentru proprietatea în discuţie, bazată pe valorile obţinute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condiţiile caracteristicilor pieţei actuale a proprietăţilor imobiliare specifice.

Valorile utilizate în raport sunt corespunzatoare preţurilor utilizate la data evaluării şi au fost calculate la cursul de schimb valutar de 4,2553 RON/1 Euro practicat de BNR, valabil la 18.01.2011.

Raportul a fost pregătit în conformitate şi pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România) avându-se în vedere expertizele întocmite şi actualizate de Camera Notarilor Publici din Iaşi elaborata de P.F. Pinghireac Daniel din 13 decembrie 2010.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Cu stimă,

prof. dr ing. GRECU VASILE

Administrator

PFA Grecu A. Vasile

PERSOANA FIZICĂ AUTORIZATĂ F22/1992/2010 GRECU A. VASILE C.U.I. 17129517 IAŞI-ROMÂNIA

1.5. Certificare

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice sunt analizele, opiniile şi concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perpectivă în proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR, avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici Iasi, din 13 decembrie 2010.

Proprietatea a fost inspectată personal de către expertul evaluator dr. ing. Vasile Grecu în data de 11.01.2011. Facem precizarea că, la inspecţie, am fost însoţit de un reprezentant al Consiliului Judeţean Iaşi şi de reprezentanţi ai S.C. METALKID S.R.L. Datele referitoare la teren au fost preluate din documentele avute la dispoziţie .

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă a ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 39
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Prof.dr.ing. Vasile Grecu
Expert Evaluator proprietăţi imobiliare

CUPRINS

1. **SINTEZA EVALUARII**
   - 1.1. Scopul evaluării
   - 1.2. Rezultatele evaluării
   - 1.3. Reconcilierea rezultatelor. opinia evaluatorului
   - 1.4. Scrisoare de transmitere
   - 1.5. Certificare

2. **DATE GENERALE**
   - 2.1. Obiectul evaluării
   - 2.2. Scopul evaluării
   - 2.3. Clientul şi destinatarul lucrării (instrucţiunile evaluării)
   - 2.4. Bazele evaluării
   - 2.4.1. Ipoteze şi condiţii limitative
   - 2.4.1.1. Ipoteze
   - 2.4.1.2. Condiţii limitative
   - 2.4.2. Teren şi contaminări
   - 2.4.3. Surse de informaţii
   - 2.4.4. Clientul şi destinatarul lucrării
   - 2.4.5. Drepturi de proprietate evaluate
   - 2.4.6. Scopul şi utilizarea raportului
   - 2.4.7. Valoarea estimată
   - 2.4.8. Data evaluării
   - 2.4.9. Data inspecţiei
   - 2.4.10. Metodologia de evaluare folosită
   - 2.5. Responsabilitatea faţă de terţi

3. **PREZENTAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE**
   - 3.1. Descrierea amplasamentului
   - 3.2. Descrierea proprietăţii imobiliare
   - 3.3. Analiza pieţei imobiliare specifice
   - 3.3.1. Piaţa imobiliară
   - 3.3.2. Analiza cererii
   - 3.3.3. Analiza ofertei
   - 3.3.4. Echilibrul pieţei

4. **EVALUAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE**
   - 4.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)
   - 4.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, surse de informaţii)
   - 4.2.1. Etape parcurse
   - 4.3. Metoda costului
   - 4.3.1. Determinarea valorii de înlocuire
   - 4.3.1.1. Clădire C9 – corp administrativ (fost atelier)
   - 4.3.1.2. Clădire C10 – hală metalică
   - 4.3.1.3. Corp poartă
   - 4.4. Metoda capitalizării veniturilor
   - 4.5. Metoda comparaţiei
   - 4.6. Alegerea valorii finale

5. **PREZENTAREA EVALUATORULUI**

Anexa 1 – Determinarea valorii de piaţă a terenului
Anexa 2 – Determinarea ratei de capitalizare şi a venitului net din exploatare
Anexa 3 – Evaluarea construcţiilor şi a terenului conform Grilei Camerei Notarilor Publici Iaşi din 13 decembrie 2010

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

2. DATE GENERALE

2.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării este determinarea valorii proprietății imobiliare situată în intravilanul municipiului Iaşi **în Str. Aeroportului nr. 1, Iaşi**, proprietatea S.C. METALKID S.R.L. (GIBAS NUMERIEK), identificată astfel: **proprietate imobiliară** formată din **teren în suprafață de 4.602,00 mp** şi **construcții cu suprafața construită de 531,84 mp**.

Acestea se pretind a fi proprietatea celor de mai sus în baza următoarelor documente:

- Act de dezmembrare încheiat la Biroul notarilor publici Genoveva Pătrăşcanu din Iaşi , str V. Alexandri nr. 11,
- Protocol de predare primire a activului si pasivului precum si a altor indicatori privind activitatile de studii geo , proiectare si constructii – montaj , care se divid din patrimoniul REGIEI AUTONOME (APELE ROMANE – FILIALA IASI) si trece la SC GEPROCON SA IASI , conform HGR nr 394/15.07.1994 .

Conform declarației reprezentanților proprietarului, **dreptul de proprietate asupra imobilului este complet**.

Nu se asuma nici o responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile şi proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.

2.2. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de plată** a activului, aşa cum este definită în Standardul Internațional de Evaluare IVS 1, în vederea exproprierii, conform Legii 255/14.12.2010.

Având în vedere statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât față de solicitantul şi destinatarul lucrării.

2.3. Clientul şi destinatarul lucrării (Instrucțiunile evaluării)

Prezentul raport de evaluare se adreseaza CONSILIULUI JUDEȚEAN IAŞI **în calitate de *client* şi *destinatar*.**

Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât față de client şi destinatar.

2.4. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.4.1. Ipoteze şi condiții limitative

Din informațiile publice aflate la dispoziția evaluatorului, proprietatea nu este supusă nici unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipoteci, care ar putea influența sau îngrădi dreptul de folosință al spațiului ulterior.

JUDEȚUL IAŞI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2010 Luna 02 Ziua 11

2.4.1.1. Ipoteze

- Selectarea metodelor de evaluare, cât şi modalitaţile de aplicare, s-au facut având în vedere statutul actual al proprietăţii supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care ar putea fi încheiată o tranzacţie ;
- La elaborarea lucrării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informaţie.După cunoştinţa evaluatorului, toate informaţiile sunt corecte;
- Imobilul a fost vizionat şi inspectat personal de către evaluator dr. ing. Vasile Grecu în ziua de 11 ianuarie 2011. La inspecţie au fost prezenţi reprezentanţi ai S.C. METALKID S.R.L. (fostă S.C. GIBAS NUMERIEK S.R.L.) Iaşi şi ai Consiliului Judeţean Iaşi;
- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schiţe, fotografii, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor şi stării acestuia;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părţilor aflate în tranzacţie. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra imobilului este valabil şi nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzator pentru existenţa unor vicii ascunse privind construcţiile şi/sau factorii de mediu care ar putea influenţa valoarea, evaluatorul neavând componentele necesare şi, prin urmare, nu poate da nici o garanţie referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnică de detaliu şi nici nu a inspectat acele parţi ale construcţiilor care sunt acoperite sau inaccesibile;
- Evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile şi nu îşi asumă nici o responsabilitate în privinţa datelor furnizate de client şi terţe persoane;
- Evaluatorul a luat cunostinţă de faptul că datorită amplasării în apropierea pistei aeroportului Iaşi, proprietăţile **evaluate au restricţii severe din punct de vedere al dezvoltării urbanistice** ;
- Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu beneficiarul sau cu părţile interesate în tranzacţii;
- Evaluatorul îşi asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.
- Suprafeţele proprietăţilor imobiliare au fost măsurate de evaluator cu ocazia inspecţiei şi confruntate cu datele preluate din actele prezentate de beneficiar.
- Prezentul Raport de evaluare va fi inclus în documentaţia destinată publicităţii legale şi nu va fi publicat în alt fel, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei şi contextului în care va urma să apară;
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client şi beneficiarul lucrării şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare;
- Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricţiilor urbanistice din zonă;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost indentificată o non-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Raportul de evaluare este întocmit numai pentru uzul beneficiarului menţionat.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de despăgubire numai informaţii pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu a avut cunoştinţe.
- Baza juridică şi tehnică de evaluare consultată şi utilizată este prezentată în sinteză după cum urmează :

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

➢ Baza juridică şi tehnică de evaluare consultată şi utilizată este prezentată în sinteză după cum urmează :

• Legea nr. 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local;

• Grila valorilor minime de piaţă a Camerei Notarilor Publici din Iaşi, elaborată de P.F. Pinghiriac Daniel din 13 decembrie 2010;

• Ordinul nr. 534/2001 modificat cu Ordinul 349/2004 al Ministerului Administraţiei Publice privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general

• Hotărârea Consiliului Judeţean Iaşi nr. 334/31.10.2008 privind declararea utilităţii publice a lucrării "Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi"

• Hotărârea Consiliului Judeţean Iaşi nr 284/2008 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici a lucrării de interes public "Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi".

2.4.1.2. Condiţii limitative:

⇒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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;

⇒nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

⇒orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

⇒atât selectarea metodelor de evaluare cât şi modalităţile de aplicare ale acestora s-au făcut având în vedere statutul proprietăţii imobiliare supuse evaluării, astfel încâ valoarea estimată să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea de despăgubire.

⇒la elaborarea lucrării au fost luaţi în consideraţie toţi factorii care au influenţă asupra valorii şi au fost aduşi la cunoştinţă beneficiarului, nefiind omisă deliberat niciun fel de informaţie. Evaluatorul consideră că toate informaţiile sunt corecte.

⇒raportul de evaluare nu se supune verificării fără acordul expres, scris şi prealabil al evaluatorului.

2.4.2. Teren şi contanimări

⇒Evaluatorul nu a realizat investigaţii sau teste şi nu au fost puse la dispoziţie date privind poluarea sau contaminarea terenului şi a pânzei freatice. Prin urmare, evaluarea a fost realizată neluând în consideraţie aceste aspecte (dacă nu vor fi puse la dispoziţie informaţii de acest fel) care ar putea influenţa valoarea estimată de evaluator.

2.4.3. Surse de informaţii

⇒Evaluatorul se bazează atât pe informaţiile primite din partea reprezentanţilor beneficiarului, cât şi din investigaţii diverse :

➢ documentaţia cadastrală ;

➢ agenţii/firme de consultanţă şi tranzacţii imobiliare ;

⇒Pentru realizarea lucrării au fost consultate documente puse la dispoziţie de către beneficiar, dintre care menţionăm:

➢ planurile de amplasare în zonă ;

➢ documentaţii cadastrale întocmite pentru expropriere şi/sau înscrierea în cartea funciară;

⇒La baza elaborării prezentului Raport de evaluare au stat datele şi informaţiile furnizate de :

➢ Comisia Naţională de Statistică prin buletinele emise;

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

- Oficiul Național de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași;
- Expertize întocmite și actualizate de Camera Notarilor Publici Iași;
- Diverse lucrări de specialitate privind tranzacțiile imobiliare;
- Evaluarea Proprietății Imobiliare – Appraisal Institute – ediția română;
- Hotărârea de Guvern nr. 2139/30 noiembrie 2004, pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de clasificare a mijloacelor fixe ;
- Legea nr. 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Grila valorilor minime de piata a Camerei Notarilor Publici Iasi, elaborata de P.F. Pinghiriac Daniel din 13 decembrie 2010;
- ANEVAR și CET-R : Buletine informative și documentare;
- Lucrări de specialitate în domeniul evaluării, surse teoretice, acte normative sau elemente din baza proprie de date a evaluatorului : colecția "Evaluarea rapidă a construcțiilor" (MatrixROM), sistemul de coeficienți de evaluare rapidă a valorii de înlocuire a mijloacelor fixe din grupa I „Clădiri" și grupa II „Construcții speciale", Normativul P135-1999 „Ghid privind coeficienții de uzură fizică normală a mijloacelor fixe din grupa I Construcții" aprobat de MLPAT cu Ord. 85/N/1999, colecția „Efectuarea și verificarea expertizelor imobiliare și în construcții", arh. Aurel Cristian.

2.4.4. Clientul și destinatarul lucrării

Prezentul raport de evaluare se adresează CONSILIULUI JUDEȚEAN IAȘI, cod unic de înregistrare nr. 700075, în calitate de **solicitant și destinatar.**

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de solicitant și destinatarul lucrării.

2.4.5. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară alcătuită din construcții specializate având destinația de spații și birouri, ateliere de reparații, bază pentru prospecțiuni geologice și foraje și terenul pe care sunt amplasate construcțiile.

2.4.6. Scopul și utilizarea raportului

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a activului, așa cum aceasta este definită în standardele ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor din România), în **vederea exproprierii** imobilelor menționate, în scopul dezvoltării și modernizării Aeroportului Internațional Iași.

2.4.7. Valoarea estimată

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății imobiliare, aceasta făcând obiectul Standardului Internațional de Evaluare adoptat de Asociația Națională a Evaluatorilor din România IVS 1 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR). . Pentru o intelegere unitara a termenilor reproducem definitia conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare IVS 1:

*"**Valoarea de piață**" reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.*

CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

2.4.8. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunilor **decembrie 2010 - ianuarie 2011**, perioada la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. **Opinia privind valoarea de piață a proprietății imobiliare a luat în considerare datele și informațiile deținute sau culese și analizate de evaluator pana la data de 18.01. 2011.**

2.4.9. Data inspecției

Inspectia proprietății imobiliare a fost efectuată personal de expert evaluator ANEVAR dr. ing. Vasile Grecu, în data de 11.01.2011. Datele referitoare la suprafețele de terenuri au fost preluate din documentele cadastrale puse la dispoziție.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate și expertizate părțile ascunse.

2.4.10. Metodologia de evaluare folosită

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicâte următoarele metode:

- metoda costurilor de înlocuire pentru construcții ;
- metoda capitalizării veniturilor ;
- metoda comparației pentru teren.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piață posibil obtenabilă în zona respectivă și la data evaluării.

2.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atestă dreptul de proprietate și a informațiilor legate de istoria și exploatarea imobilelor, furnizate de către Consiliul Județean Iași și de către reprezentanții proprietăților imobiliare evaluate.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificâtiv în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

3. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară este amplasată în extremitatea municipiului Iași, în apropierea pădurii Ciric , în zona aeroportului , la o distanță aproximativă de 7 km față de centrul orașului, la 10 km de Gară și la 1,5 km de cartierul Tătărași .

Pentru zona respectivă este întocmit un studiu de fezabilitate pentru extinderea şi dezvoltarea Municipiului Iaşi, proiect care înglobează şi proprietăţile imobiliare supuse evaluării.

Vecinătăţile zonei sunt : Aeroportul Internaţional Iaşi, Unitatea Militară Tătăraşi 01175 (arma infanterie şi artilerie uşoară), zona industrială Tătăraşi – Aurel Vlaicu, zona rezidenţială Tătăraşi – Aurel Vlaicu.

Infrastructura zonei : căile de acces recent modernizate (asfaltate). Proprietatea de evaluat este amplasată la **limita actuală** a zonei de siguranţă a Aeroportului Iaşi în imediata vecinătate a staţiei meteorologice.

Datorită apropierii de pista de aterizare a aeroportului, zona este afectată de **poluarea sonoră şi de asemeni sunt impuse restricţii de construire.**

Utilităţile de care dispune zona sunt reţea de alimentare cu energie electrică, reţea de alimentare cu apă şi de canalizare, reţea de telefonie şi reţea de gaz metan.

Accesul se realizează atât pietonal cât şi auto din str. Aeroportului, care a fost modernizată în anul 2008 până la intersecţia cu strada Marginei iar de acolo accesul se continuă printr-un drum cu îmbrăcăminte asfaltică aflat într-o stare avansată de degradare.

Distanţa de la proprietate până la Unitatea Militară şi zona rezidenţială este de 700 – 800 m.

Vecinătăţile sunt:

- la Nord: Aeroportul municipiului Iaşi ;
- la Vest: Apele Române RA filiala Iaşi ;
- la Sud: Compania Naţională INMH ;
- la Est: teren arabil Primaria Holboca.

Zona nu este deservită de mijloace de transport în comun, acestea circulând pe străzile Aurel Vlaicu şi Vasile Lupu situate la aproximativ 1,5 km.

Zona de amplasare este D – zona periferică, fiind încadrată între str. Holboca (început de arteră) şi **limită intravilan** (sfârşit de arteră) conform încadrării străzilor din municipiul Iaşi pe zone, Anexa 3.1. din documentaţia folosită de Camera Notarilor Publici Iaşi.

3.2. Descrierea proprietăţii imobiliare

LOT 3 – Proprietate S.C. METALKID S.R.L. (S.C. GIBAS NUMERIEK S.R.L.)

Terenul în suprafaţă de 4602,00 mp. Terenul este plat, fără denivelări.

Utilităţile existente pe teren sunt: instalaţii electrice, instalaţii gaz metan, instalaţii de apă din surse proprii, instalaţii canalizare, instalaţii telefonice .

Cladiri :

C9 Atelier (corp administrativ) (foto 73, 74, 75, 76) este o construcţie parter cu PIF 1994 şi prezintă următoarele caracteristici :

- 142,19 mp suprafaţă construită ;
- 112,03 mp suprafaţă utilă ;
- Structura de rezistenta din cărămidă portantă
- Planşee din beton armat ;
- Terasă necirculabilă ;
- Înălţimea încăperilor este de 3,2 m ;
- Destinaţia clădirii este corp administrativ, actualmente depozit ;
- Finisajele exterioare : tencuieli driscuite cu var de piatră ;
- Tâmplăria : uşi şi ferestre din lemn ;
- Instalaţii : electrice de iluminat incandescent care nu funcţionează;
- Starea generală este satisfăcătoare .

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

C10 Hală depozitare (foto 72, 74) este o construcţie parter cu PIF 1974 şi are următoarele caracteristici :

- 373,65 mp suprafaţă construită ;
- Structura de rezistenta din stâlpi şi ferme metalice ;
- Fundaţii din beton armat ;
- Pereţi şi învelitoare din tablă ondulată ;
- Înălţimea încăperilor este de 4,30 m ;
- Destinaţia clădirii este depozit ;
- Tâmplăria : uşi şi ferestre metalice cu geam simplu ;
- Instalaţii : electrice de iluminat incandescent ;
- Starea generală este nesatisfăcătoare.

3.3. Analiza pieţei imobiliare specifice

3.3.1. Piaţa imobiliară

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor tipici. Piaţa imobiliară este influenţată de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor şi are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibilă la situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influenţate de tipul de finanţare, durata rambursării şi rata dobânzii, este o piaţă care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale şi locale, informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere şi ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea şi structura populaţiei).

Piaţa terenurilor a cunoscut o evoluţie semnificativă de-a lungul anilor, dezvoltarea ei fiind în relaţie directă cu celelalte segmente ale pieţei imobiliare , dezvoltare care a avut un trend ascendent până în toamna anului 2008.

Anul 2008 a adus schimbări majore pe piaţa imobiliară. Valoarea totală a tranzacţiilor imobiliare în primul semestru al anului 2008 în România s-a diminuat faţă de nivelul record din 2007, cu 43% mai puţin faţă de aceeaşi perioadă a anului 2007. Există câţiva factori care au contribuit la reducerea activităţii imobiliare în România. În primul rând, criza financiară globală continuă să restricţioneze posibilitatea unor cumpărători de a obţine condiţii de finanţare acceptabile. În al doilea rând, există o ofertă bogată de produse.

Terenurile nu mai sunt cea mai sigură investiţie imobiliară, aşa cum erau considerate în urmă cu ceva timp, criza imobiliară a apartamentelor afectând şi vânzarea acestora. Preţurile terenurilor au început să scadă şi, pentru perioada urmatoare, se aşteaptă ca trendul să continue.Totodată, acest segment al pieţei imobiliare mai supravieţuieşte doar datorită cererii venite din partea celor care caută loturi individuale pentru construirea unei locuinţe. Dezvoltatorii sunt în prezent în blocaj şi se străduiesc să-şi vândă proiectele pe care le au în execuţie, iar speculatorii reuşesc cu greu să mai atragă cumpărători. Acest lucru se întâmplă şi din cauza condiţiilor mai grele de obţinere a creditelor.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

3.3.2. Analiza cererii

În judeţul Iaşi, noile majorări la dobânzile bancare, precum şi deprecierea monedei naţionale au determinat o scădere a numărului de credite şi, implicit, o scădere a tranzacţiilor imobiliare. Mai mult, interzicerea creditelor în valută determină condiţii mai restrictive la contractarea unui credit bancar.

Cerinţele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile şi facilităţile unor proprietăţi imobiliare variază în funcţie de tipul de activitate pe care îl desfăşoară potenţialii chiriaşi sau cumpărători, de cât de important este să se asigure un acces facil angajaţilor (clienţilor) şi cât de mare este frecvenţa contactelor cu aceştia. Cererea reflectă necesităţile, dorinţele materiale, puterea de cumpărare şi preferinţele cumpărătorilor. Cererea pentru proprietăţi imobiliare sau spaţii industriale se manifestă tot mai scazut pe măsura adâncirii crizei financiare şi imobiliare.

În cazul de faţă fiind vorba de un complex în întreg ansamblul, interesul investitorilor se poate manifesta sub două aspecte: pentru întreaga proprietate – ceea ce permite utilizarea optimă a tuturor capacităţilor existente ; - pentru construcţii şi terenurile aferente luate independent, situaţie ce ar permite conversia spre alte activităţi productive sau din sfera serviciilor, având în vedere alcătuirea modulară la majoritatea dintre ele şi asigurarea cu acelaşi nivel de utilităţi.

Studiind piaţa imobiliară ieşeană, nu s-au găsit informaţii referitoare la tranzacţii recent finalizate cu clădiri industriale situate în zona analizată. Ofertele sunt foarte reduse deoarece proprietarii clădirilor respective preferă închirierea spaţiilor şi nu vânzarea lor în condiţiile actuale când piaţa imobiliară a scăzut foarte mult în perioada 2008 – 2010 şi este în continuare în scădere.

3.3.3. Analiza ofertei

Oferta de spaţii similare s-a manifestat şi până în prezent în special prin vânzarea de către foştii proprietari datorită evoluţiei financiare negative a acestora, a restructurărilor suferite şi a schimbării standardelor de construcţii. Astfel, datorită faptului că dezvoltarea din anii 1980-1989 nu a avut la bază o nevoie reală, ci haotică, anul 1990 ne gaseste cu un mare excedent de asemenea spaţii. Preţul de vânzare a fost în acest caz mai mic decât preţul de realizare a unei asemenea construcţii noi, pentru că nu era raţiune să construieşti ceva nou dacă găseai să cumperi ceva mult mai ieftin.

De asemenea, standardele de construcţii s-au modificat, construcţiile industriale fiind în mare majoritate construcţii uşoare, pe structură metalică şi din panouri sandwich, care au avantajul unor costuri de construcţie mai mici şi termene de realizare scurte.

Oferte pentru subpiaţa specifică a clădirilor cu caracteristici similare cu proprietatea de evaluat nu se regăsesc pe piaţa imobiliară din Iaşi, dar ofertele de vânzare pentru clădiri având destinaţii relativ apropiate şi cu amplasamente similare variază între 150 – 300 Euro/mp pentru hale industriale.

Pentru spaţiile de birouri situate în alte zone, centrale sau apropiate de centru, ofertele de vânzare variază între 500 – 700 Euro/mp.

Ofertele pentru spaţiile închiriate au scăzut şi ele în perioada ultimilor 2 ani, actualmente acestea variază între 1,5 – 4 Euro/mp pentru hale industriale şi spaţii de depozitare şi între 3 – 6 Euro/mp pentru spaţii de birouri.

Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

3.3.4. Echilibrul pieţei

De-a lungul anilor preţurile terenurilor si imobilelor au crescut în funcţie de situaţia lor juridică, localizarea şi parametrii terenului, existenţa facilităţilor – gaze, curent electric, canalizare, telefon – potenţialul terenului, destinaţie – tipul construcţiei : spaţii rezidenţiale, de birouri, industriale şi comerciale – regimul tehnic al terenului : POT – procentul de ocupare al terenului, CUT – coeficientul de utilizare a terenului şi regimul de înălţime al construcţiei. Toamna anului 2008 a adus însă o scădere a preţurilor proprietăţilor imobiliare ca urmare a situaţiei economice internaţionale, scădere care a continuat şi în cursul anilor 2009 şi 2010.

Din analiza informaţiilor existente pe piaţa imobiliară, evaluatorul apreciază că în acest moment, piaţa este în scădere, cu efect direct asupra preţurilor proprietăţilor în sensul scăderii acesteia.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară a construcțiilor industriale este în **dezechilibru relativ** datorită ofertei reduse în vedere vânzării cât și a cererii în continuă scădere.

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

În estimarea valorii de piață s-a ținut cont de cererea solvabilă și posibilitățile de tranzacționare ale acestor tipuri de active, de interesul potențialilor solicitanți. Având în vedere condițiile în care aceste corpuri sunt parte dintr-un ansamblu industrial în care toate utilitățile au fost gândite pe întreg ansamblu, se poate manifesta o oarecare reținere a cererii față de relativa dependență ce o generează această situație. Ea poate fi depășită prin realizarea de branșamente și contorizări individuale pe fiecare tip de utilitate.

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de ***cea mai bună utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare *– este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibiă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai bună valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, ea trebuind să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim profitabilă.

Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, respectiv **proprietate imobiliară de tip industrial.**

4.2. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicâte următoarele metode:

- metoda costurilor de înlocuire pentru construcții ;
- metoda capitalizării veniturilor ;
- metoda comparației pentru teren.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piață posibil obtenabilă în zona respectivă și la data evaluării.

4.2.1. Etape parcurse

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către beneficiar și proprietar;
- inspecția amplasamentului și a zonei, aprecierea stării tehnice a clădirii;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2014 Luna 02 Ziua 11/15

- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietăţii imobiliare.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

4.3. Metoda costului

Estimarea valorii prin metoda costurilor se bazează pe o comparaţie între costul de construire a unei clădiri şi valoarea uneia existente sau similară, în construcţie. Metoda pleacă, deci de la recunoşterea participanţilor pe piaţă a relaţiei dintre vânzare şi cost.

Cumpărătorii au tendinţa să judece valoarea unei construcţii existente comparând preţurile şi chiriile unor construcţiii asemănătoare şi costul de a construi una nouă cu o stare fizică şi utilitate funcţională optimă. Mai mult, cumpărătorii vor corecta preţurile ce sunt dispuşi să le plătească cu estimarea costurilor necesare pentru a aduce o construcţie existentă la starea fizică şi funcţională pe care o doresc.

Prin urmare, prin aplicarea Metodei costurilor, evaluatorul încearcă să estimeze diferenţa ce o percepe cumpărătorul, între construcţia evaluată şi una nou construită cu o utilitate optimală. Se estimează deci costul de a construi o reproducere sau un înlocuitor pentru o structură existentă din care se scade apoi deprecierea construcţiei evaluate, estimată la data evaluării.

Având în vedere caracteristicile imobilului analizat, evaluarea s-a realizat pe baza **"Cataloagelor de evaluare"** elaborate de "Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor Fixe", aprobate in 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965, reeditate in Colectia **"Evaluarea rapida a construcţiilor"** de către Ed. MATRIXROM Bucuresti in 1995.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. **Stabilirea valorii de înlocuire** prin estimarea unui preţ unitar de catalog în funcţie de caracteristicile tehnico-constructive şi gradul de dotare a clădirii la nivelul preţurilor anului 1965, multiplicat cu suprafaţa desfăşurată a clădirii;
2. **Aducerea** acestei valori de la nivelul de preţuri 01.01.1965 la nivelul de preţuri actual prin multiplicarea ei cu **coeficienţii de actualizare rapidă a valorii de înlocuire** a mijloacelor fixe din grupa 1 – Clădiri şi grupa 2 – Construcţii speciale, aprobati de MLPAT şi editaţ de către Expertiza Tehnică nr. 116 din octombrie 2010;
3. Determinarea valorii rămase la acelaşi nivel de preţuri, prin estimarea **deprecierii acumulate.**
4. Determinarea valorii de piaţă a terenului.
5. Determinarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare prin însumarea celor două componente (teren şi construcţie).

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

4.3.1. Determinarea Valorii de înlocuire

Valoarea de înlocuire *– reprezintă costul estimat pentru a construi la preţurile curente de la data evaluării un substitut cu o utilizare egală cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale, normative de construcţii, arhitectură, planuri de calitate şi manoperă înglobând toate deficienţele, supradimensionările şi deprecierea clădirii evaluate.*

Această valoare s-a stabilit pe baza documentaţiei pusă la dispoziţie de către beneficiar şi a inspecţiei efectuate în teren.

Pentru determinarea costurilor unitare şi totale ale obiectivului de construcţii ce se evaluează, s-au parcurs următoarele etape:

- documentarea privind obiectul ce urmează a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale imobilului;
- cercetarea obiectivului la fața locului și stabilirea stării tehnice a imobilului și a subansamblelor componente;
- se efectuează încadrarea proprietatii în una din fișele de evaluare;
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări;
- se calculează valoarea tehnică totală la nivelul de prețuri decembrie 2008.

Estimarea deprecierii acumulate

Deprecierea (D) – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Evaluarea prin metoda costului de înlocuire s-a făcut pentru construcțiile identificate pe teren la pct 3.2 :

4.3.1.1. Clădire C9 – Atelier

DATE DE REFERINȚĂ

- anul construcției	1994
- tip construcție	parter
- structură	zidărie de cărămidă portantă
- suprafață construită	142,19 mp
- suprafață utilă	112,03 mp
- lățime	9 m
- lungime	16 m
- înălțime	3,2 m
- vechime	14 ani
- stare tehnică	satisfăcătoare

CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE

Valoarea de înlocuire la nivel 1965 - conform Catalog nr. 109, pentru reevaluarea clădirilor și construcțiilor din industria lemnului (Fisa nr. 98 – clădire de producție pentru secție de tâmplărie mecanică, finisaje superioare, h_u = 3,2 m, toate utilitățile, indice de barem cu data de referință 1965, pentru 1 mp suprafață desfășurată (numai pentru parter) este compus din :

- construcții (finisaje superioare) = 560 lei/mp Ad ,
- instalații electrice de iluminat fluorescent și parțial incandescent = 65 lei/mp Ad

VALOARE DE ÎNLOCUIRE TOTALĂ LA DATA DE 01.01.1965

Având aria desfășurată și aplicând corecțiile :

V_{1p} = (560 + 65) = 625 lei/mp

V_1 = 625 x 142,19 = 88.869 ROL

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 1

STABILIREA VALORII DE ÎNLOCUIRE TOTALĂ LA ZI

Utilizând un coeficient k_1 = 17.147,926 (pentru clădiri industriale) dat de Sistemul de coeficienți de actualizare rapidă a valorii de înlocuire a mijloacelor fixe din Grupa 1 – construcții, subgrupa 1.6 construcții de locuințe și social culturale – (MATRIXROM

Bucureşti) se actualizează valoarea la data de 15.08.2010. Vom împărţi însă k_1 la 1,24 (pentru a extrage influenţa TVA inclusă în k_1) ceea ce conduce la un coeficient final k = 17.147,926 / 1,24 = 13.828,97

$V_2 = V_1 \times k =$ 88.869 x 13.828,97 = 1.228.966.735 ROL

VALOAREA RĂMASĂ

Având în vedere constatările din teren şi specificaţiile Indicativului P135/1999 Anexa 1 - pentru o vechime de 16 de ani, considerăm un coeficient de uzură de 13%. Vom obţine valoarea de piaţă pentru această construcţie prin metoda costurilor:

$V_3 = V_{cost} = V_2 \times (1 - 0,13)$ = 1.228.966.735 x (1 – 0,13) = 1.069.201.059 ROL

V_3 = 106.920 RON (25.126 Euro) – fără TVA

4.3.1.2. Clădire C10 – hală metalică

DATE DE REFERINŢĂ

- anul construcţiei	1974
- tip construcţie	parter
- structură	metalică
- suprafaţă construită	373,65 mp
- suprafaţă utilă	373,65 mp
- lăţime	12 m
- lungime	30 m
- înălţime	4,30 m
- vechime	36 ani
- stare tehnică	nesatisfăcătoare

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Valoarea de înlocuire la nivel 1965 - conform Catalog nr. 120, pentru reevaluarea clădirilor şi construcţiilor din industria constructoare de maşini (Fisa nr. 16 – depozit pentru comerţul cu ridicata) – structura metalică.

Conform clasificării HG 2.139/30.11.2004 a grupelor şi subgrupelor de obiecte de construcţii, imobilul care se încadrează în Grupa 1 - construcţii, subgrupa 1.1 - construcţii industriale.

Indicatorii valorii de înlocuire lei/mp

- construcţii	670	lei/mpAd
- corecţie înălţime	45	lei/mp

VALOARE DE ÎNLOCUIRE TOTALĂ LA DATA DE 01.01.1965

Având aria desfăşurată şi aplicând corecţiile :

V_1 = (670 + 45) x 373,65 = 715 x 373,65 = 267.160 ROL

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

STABILIREA VALORII DE ÎNLOCUIRE TOTALĂ LA ZI

Utilizând un coeficient k_1 = 17.147,926 (pentru clădiri industriale) dat de Sistemul de coeficienţi de actualizare rapidă a valorii de înlocuire a mijloacelor fixe din Grupa 1 – construcţii, subgrupa 1.6 construcţii de locuinţe şi social culturale – (MATRIXROM

Bucureşti) se actualizează valoarea la data de 15.08.2010. Vom împărţi însă k_1 la 1,24 (pentru a extrage influenţa TVA inclusă în k_1) ceea ce conduce la un coeficient final k = 17.147,926 / 1,24 = 13.828,97

$V_2 = V_1 \times k = 267.160 \times 13.828,97 = 3.694.547.625$ ROL

VALOAREA RĂMASĂ

Având în vedere constatările din teren şi specificaţiile Indicativului P135/1999 Anexa 1 - pentru o vechime de 36 de ani, considerăm un coeficient de uzură de 60,2%. Vom obţine valoarea de piaţă pentru această construcţie prin metoda costurilor:

$V_3 = V_{cost} = V_2 \times (1- 0,602) = 3.694.547.625 \times (1 - 0,602) = 1.470.429.955$ ROL

$V_3 =$ **147.043 RON (34.555 Euro) – fără TVA**

4.3.1.3. Corp poartă

DATE DE REFERINŢĂ

- anul construcţiei	2000
- tip construcţie	parter
- structură	zidărie de cărămidă portantă
- suprafaţă construită	16,00 mp
- suprafaţă utilă	13,60 mp
- vechime	10 ani
- sobă cu gaz metan	
- tâmplărie metalică cu geam de sticlă	
- stare tehnică	satisfăcătoare

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Valoarea de înlocuire la nivel 1965 - conform Catalog nr. 124, pentru reevaluarea clădirilor de locuit şi administrative (Fisa nr. 11 – dependinţă izolată, pereţi portanţi din zidărie, toate utilităţile) – structura metalică.

Conform clasificării HG 2.139/30.11.2004 a grupelor şi subgrupelor de obiecte de construcţii, imobilul care se încadrează în Grupa 1 - construcţii, subgrupa 1.1 - construcţii industriale.

Indicatorii valorii de înlocuire lei/mp	
- construcţii	535 lei/mpAd
Termeni de corecţie :	
- încălzire cu sobe	60 lei/mpAd

VALOARE DE ÎNLOCUIRE TOTALĂ LA DATA DE 01.01.1965

Având aria desfăşurată şi aplicând corecţiile :

$V_1 = (535 + 60) \times 16,0 = 595 \times 16,0 = 9.520$ ROL

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

STABILIREA VALORII DE ÎNLOCUIRE TOTALĂ LA ZI

Utilizând un coeficient k_1 = 23.445,85 (pentru clădiri administrative) dat de Sistemul de coeficienţi de actualizare rapidă a valorii de înlocuire a mijloacelor fixe din Grupa 1 – construcţii, subgrupa 1.6 construcţii de locuinţe şi social culturale – (MATRIXROM

Bucureşti) se actualizează valoarea la data de 15.08.2010. Vom împărţi însă k_1 la 1,24 (pentru a extrage influenţa TVA inclusă în k_1) ceea ce conduce la un coeficient final k = 23.445,85 / 1,24 = 18.907,94

$V_2 = V_1 \times k = 9.520 \times 18.907,94 = 180.003.589$ ROL

VALOAREA RĂMASĂ

Având în vedere constatările din teren şi specificaţiile Indicativului P135/1999 Anexa 1 - pentru o vechime de 10 de ani, considerăm un coeficient de uzură de 14%. Vom obţine valoarea de piaţă pentru această construcţie prin metoda costurilor:

$V_3 = V_{cost} = V_2 \times (1- 0,14) = 180.003.589 \times (1 - 0,14) = 154.803.087$ ROL

$V_3 =$ **15.480 RON (3.638 Euro) – fără TVA**

4.4. Metoda capitalizarii veniturilor

Vom folosi această metodă pentru a estima valoarea de piaţă pentru construcţii. **Menţionăm că s-a aplicat această metodă numai la construcţiile care pot fi închiriate.** Valoarea de rentabilitate a fost determinată prin **metoda capitalizării directe (metoda capacităţii beneficiare).** Esenţa acestei metode derivă din teoria utilităţii, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăţi) cumpărat numai în masura în care cumparatorul (investitorul) realizează o satisfacţie din achiziţia respectivă. În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice şi practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil;
- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator.

Venitul net anual din exploatare (VNE) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluţiei nivelului şi structurii veniturilor şi cheltuielilor obiectivului evaluat, fie identificandu-se cu aşa-numita capacitate beneficiara (CB), definită prin veniturile nete pe care le poate genera activul pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziţie (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung).

În cazul activelor de tip hale industriale şi spaţii comerciale (de depozitare) se va lua în consideraţie fluxul de venituri care ar putea fi obţinut în urma închirierii acestora. Din informaţiile strânse, nivelul chiriilor pe piaţă imobiliară pentru hale industriale se situează în intervalul de 1,5 şi 3,5 Euro/mp. În zona unde este amplasat acest spaţiu evaluat, se apreciază nivelul chiriei la valoarea de **2 euro/mp/lună** pentru producţie. Acesta este Venitul Brut Potential **(VBP).**

Pentru obţinerea venitului net din exploatare se vor calcula care sunt cheltuielile fixe care afectează proprietatea de tip comercial şi care sunt cheltuielile variabile care afectează venitul brut potenţial. Se vor extrage informaţii din datele puse la dispoziţie de către proprietar pentru cheltuielile fixe şi de pe piaţă de proprietăţi imobiliare depre cele variabile. De asemenea se vor extrage informaţii din piaţa imobiliară despre timpul de aşteptare pentru închiriere sau mai bine spus despre gradul de ocupare pe timp de un an pentru astfel de proprietăţi. Venitul brut potenţial afectat cu acest timp de neocupare conduce la determinarea Venitului Brut Efectiv **(VBE)** pe timp de un an. Obţinerea venitului net din exploatare se obţine prin diminuarea venitului brut efectiv cu aceste cheltuieli fixe şi variabile.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relaţia dintre câştig şi valoare şi este un divizor prin intermediul căruia un venit net se transformă în capital, respectiv valoare a investiţiei, indiferent de forma în care aceasta este realizată. Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuităţi (mărimi egale anuale).

CONSILIUL LOCAL IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 17

Rata este influenţată de mai mulţi factori printre care gradul de risc, atitudinile pieţei faţă de evoluţia inflaţiei în viitor, ratele de fructificare aşteptate pentru investiţii alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăţi similare, cererea şi oferta de bani şi de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât şi rata de actualizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflaţiei).

Calculul raţei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informaţii concrete de piaţă privind tranzacţii (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informaţii lipsesc, estimarea raţei de capitalizare poate fi efectuată de la o rată de bază la care se adaugă o primă de risc.

În cadrul prezenţei lucrări, ţinând cont de condiţiile locale specifice şi de caracteristicile spaţiului, precum şi de evoluţia în creştere a ofertei pentru proprietăţi de acest tip, s-a ales o **rată de capitalizare de 12% pentru spaţiile industriale.**

Relaţia de calcul a valorii de randament a activului prin metoda capitalizării venitului anual din exploatare este:

$$Vr = VNE / c$$

Unde:

c = rata de capitalizare

VNE = venitul net anual reproductibil

Rezultă **valoarea de rentabilitate prin metoda capitalizării directe**:

$V_{proprietate}$ S.C. METALKID S.R.L. :

V = 316.101 RON (74.284 EURO)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport, conforme cu standardele europene şi internaţionale ale evaluatorilor, adică faptul că pentru proprietatea evaluată nu este o piaţă reală de închiriere şi parametrii care se iau în calcul la stabilirea venitului net anual, respectiv suprafaţa închiriabilă nu se poate stabili cu exactitate, datorită conformaţiei specializate a clădirilor;
- datele folosite în prezentul raport au fost obţinute de la client, evaluatorul neasumandu-şi responsabilitatea pentru veridicitatea şi acurateţea acestora;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea nu ţine cont de responsabilităţile de mediu;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

(Toate calculele sunt prezente în anexa prezentului raport de evaluare).

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

4.5. Metoda comparaţiei

Metoda comparaţiilor de piaţă utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare şi compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietăţi. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţii, care influenţează valoarea.

În aplicarea metodei comparaţiei directe se parcurg următoarele etape:

- cercetarea pieţei pentru a obţine informaţii despre tranzacţii similare;
- verificarea informaţiilor pentru confirmarea corectitudinii datelor;

- alegerea unor criterii de comparaţie relevante şi elaborarea unei analize pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăţilor similare (comparabile) cu proprietatea evaluată şi ajustarea preţului de vânzare a fiecărei proprietăţi comparabile;
- analiza rezultatelor evaluării şi stabilirea unei valori sau a unui interval de valori.

În metoda comparaţiei directe sunt mai multe elemente de comparaţie de bază: condiţiile pieţei; localizarea; caracteristicile fizice; caracteristicile economice; utilizarea; componente non-imobiliare ale valorii. Ţinând cont de tipul proprietăţii imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparaţiilor directe asupra proprietăţii subiect s-a utilizat analiza pe perechi de date şi analiza comparativă. Comparabilele s-au luat de pe piata imobiliara : informatii pagina internet www.imobiliare-iasi.ro :

$V_{unitara\ teren}$ = **35 EURO/mp (149 RON/mp)**

S.C. METALKID S.R.L. :

$V_{comparatii\ de\ piata}$ = 4602 x 35 euro/mp = **161.070 euro (685.401 RON)**

În anexa este prezentată evaluarea terenului.

4.6 Alegerea valorii finale

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior, pentru evaluarea construcţiilor, a fost aleasa metoda costurilor pentru că este mai precisă, datorită cantităţii informaţiilor şi datelor de interpretare. Au fost obţinute următoarele valori:

Metoda costurilor (construcţii) $V_{inlocuire}$ **= 269.443 RON – 63.319 Euro**
Metoda comparaţiilor (teren) $V_{comparabila}$ **= 685.401 RON – 161.070 Euro**

În opinia evaluatorului valoarea de piaţă rotunjită pentru activul evaluat este:

$V_{proprietate}$ **= 955.000 RON – 224.426 Euro**

Valorile prezentate nu conţin TVA

5. PREZENTAREA EVALUATORULUI

prof. univ. dr. ing. Vasile Grecu

- atestat de Ministerul de Justiţie cu legitimaţia nr. 11.692 - 4512/11.02.1998 de expert tehnic judiciar în specialitatea Construcţii civile şi industriale şi evaluarea proprietăţilor imobiliare;
- atestat ANEVAR – expert proprietăţi imobiliare, expert evaluator bunuri mobile, expert evaluator întreprinderi - legitimaţia 5591 valabilă 2011;
- lector ANEVAR, absolvent al cursului de "Formare de formatori" organizat de ANEVAR în anul 2002;
- absolvent al cursului postuniversitar de tip master "Evaluarea proprietăţii imobiliare", promoţia 2003, susţinut examenul de licenţă în iunie 2003, organizat în cadrul Facultăţii de Construcţii şi Arhitectură, Universitatea Tehnică "Gh. Asachi", Iaşi;

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 4

Anexe:

- Anexa 1 – determinarea valorii de piață a terenului
- Anexa 2 – determinarea ratei de capitalizare și a venitului net din exploatare
- Anexa 3 – Evaluarea construcțiilor și a terenului conform Grilei Camerei Notarilor Publici Iași din 13 decembrie 2010
- Situația privind stabilirea terenurilor aflate în patrimoniul S.C. GEPROCON S.A.
- Act de dezmembrare, tehnoredactat la Biroul Notarului Public Pătrașcu Genoveva, autentificat prin încheierea 311/18.02.2005
- Fișa corpului de proprietate din str. Aeroportului nr. 1, nr. sector cadastral 112, nr. cadastral al corpului de proprietate 4.832/3, nr. carte funciară 14.048
- Fișa corpului de proprietate din str. Aeroportului nr. 1, nr. sector cadastral 112, nr. cadastral al corpului de proprietate 4.832/1/4, nr. carte funciară 14.048
- Fișa corpului de proprietate din str. Aeroportului nr. 1, nr. sector cadastral 112, nr. cadastral al corpului de proprietate 4.832/1/1; 1/2; 4; 5; 6, nr. carte funciară 14.048
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate - S.C. GEPROCON S.A. Iași
- Anexa foto (10 pagini)
- Lista proprietăților comparabile (4 pagini)
- Legitimația nr. 5.591, eliberată de ANEVAR, de membru titular, expert evaluator E.I., E.P.I., E.B.M. valabilă 2011
- Anexa nr. 2 (pag.21-24) – încadrarea pe zone a străzilor din municipiul Iași – documentație folosită de Camera Notarilor Publici Iași, 13 decembrie 2010
- Anexa nr. 7 (pag.38) – Terenuri : relație de calcul - documentație folosită de Camera Notarilor Publici Iași, 13 decembrie 2010
- Anexa nr. 8 (pag.39) – Terenuri valori unitare minime, municipiul Iași, intravilan - documentație folosită de Camera Notarilor Publici Iași, 13 decembrie 2010
- Anexa 13 (pag. 70-71) – Imobile – coeficienți de depreciere
- Anexa 14 (pag. 72) – Spații comerciale, indusriale și agricole – relație de calcul
- Anexa 15 (pag. 73-74) – Spații comerciale, indusriale și agricole – valori unitare minime

Prof.dr.ing. Vasile Grecu
Expert Evaluator proprietăți imobiliare

Dr. Ing. VASILE GRECU
Proiectare, asistență Tehnică, Evaluări Propr. Imobiliare
IAȘI-ROMÂNIA

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Anexa nr.1

DETERMINAREA VALORII DE PIAŢĂ A TERENULUI
situat în str. Aeroportului nr. 1

Pentru evaluarea terenului din cadrul proprietăţii imobiliare s-a aplicat **metoda comparaţiilor de piaţă** şi s-au avut în vedere următoarele considerente:

- la baza evaluării a stat analiza celei mai bune utilizări (CMBU) care reprezintă – utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare;
- având în vedere utilizarea actuală a terenului, gradul de ocupare, cea mai bună utilizare a terenului o reprezintă terenul construit;
- valoarea de piaţă a fost preluată din informaţiile imobiliare publicate pe adresa www.imobiliare-iasi.ro
- valoarea de piaţa a terenului liber în zona respectivă variază între 35 – 70 Euro/mp;
- plecând de la nivelul tranzacţiilor cu terenuri libere dar similare ca amplasament şi nivel de echipare cu sau fara utilităţi, care se vând începând cu 35 Euro/mp, am considerat că o valoare de **35 Euro/mp (149 RON/mp)** este rezonabilă pentru terenul aferent acestor construcţii.

Elementele de comparaţie sunt caracteristici ale proprietăţilor şi tranzacţiilor imobiliare care au drept consecinţă variaţii ale preţurilor plătite pe piaţa imobiliară.

Pentru stabilirea valorii de piaţă s-au considerat 3 proprietăţi comparabile, luate de pe piaţă, a căror caracteristici sunt anexate la Raportul de expertiză.

Rezultatul documentărilor din piaţa imobiliară pentru cele patru proprietăţi similare, în zona stabilită la data evaluării, constă în următoarele preţuri de ofertă din anunţurile de vânzări şi caracteristicile comparabilelor:

Comparabila 1

Teren în suprafaţă de 1.725 mp în Dancu, zona de case/vile cu vie pe rod, pomi fructiferi, grădină, acces la strada asfaltată. Pe teren se află o casă cu 5 camere, încălzire cu sobe pe gaz metan, apă curentă, acoperită cu tablă, având annexe gospodăreşti (beci, garaj). terenul este intravilan. Utilităţi : gaz metan, apă curentă şi reţea canal, electricitate, cale de acces la drum comunal asfaltat, înclinaţie – drept. Preţul terenului este de 35 Euro/mp.

Date de identificare a ofertei: ID ofertă 50893, www.imobiliare-iasi.ro , data adăugării ofertei 21.10.2010.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Comparabila 2

Terenul propus spre vânzare este situat în Iaşi, zona Tătăraşi (înainte de Unitatea Militară). este intravilan şi are o suprafaţă de 1.500 mp. Terenul este drept şi are un regim de înălţime P, are front stradal. Accesul la teren se face prin Drumul Judeţean. Utilităţi : gaz metan, apă curentă şi reţea canal, electricitate, telefon, internet, cablu cale de acces la Drum Judeţean, înclinaţie – drept, front stradal 25 ml, lungime 63 ml, lăţime 21 ml, cartier de vile liniştit, privelişte plăcută. Preţul terenului este de 70 Euro/mp.

Date de identificare a ofertei: ID ofertă 52910, www.imobiliare-iasi.ro , data adăugării ofertei 15.11.2010. Date contact : reprezentant agenţie Mitică Tîrnoveanu, tel. 0731.226666.

Comparabila 3

Terenul este intravilan, zona Tătăraşi, pe str. Aeroportului nr. 3 bis, înainte de Unitatea Militară 01175, la stradă principală, cu vedere spre Green Park, în cartier de vile, dispune de toate utilităţile. Are deschidere la front stradal de 25 ml pentru toată suprafaţa, sau cale de acces privată la parcele mai mici. Străzile sunt asfaltate, dispune de iluminat

public. Aer curat, vecini liniştiţi, acte n regulă. Utilităţi : gaz metan, apă curentă şi reţea canal, electricitate, telefon, internet, cablu cale de acces la Drum Judeţean, înclinaţie – drept, front stradal 25 ml, lungime 73 ml, lăţime 21 ml, cartier de vile liniştit, privelişte plăcută. Preţul terenului este de 70 Euro/mp.

Date de identificare a ofertei: ID ofertă 681, www.imobiliare-iasi.ro , data adăugării ofertei 11.11.2010.

Comparabila 4

Teren de vânzare în zona Aeroportului. Tipul terenului este intravilan, are o suprafaţă de 550 mp, dispune de front stradal de 21 ml. Utilităţi : gaz metan şi electricitate. Recomandat pentru construcţii de case, parcele de 500 – 550 mp, zona Ciric spre aeroport, ideal pentru locuinţe, inclusive pentru proiectul Prima Casă.

Ţinând cont de considerentele prezentate, valoarea estimată a suprafeţei de teren aferente activului este:

S.C. METALKID S.R.L. :

$$V_{teren} = 4602 \text{ mp} \times 35 \text{ euro/mp}$$
$$V_{teren} = 685.401 \text{ RON} - 161.070 \text{ Euro}$$

În baza ofertelor de piaţă existente la momentul decembrie 2010 – ianuarie 2011 se prezintă următoarea Grilă de comparaţie pentru terenuri intravilane situate în zona D a municipiului Iaşi.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Grilă de comparație terenuri intravilane

Elemente de comparație	Proprietatea de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Adresa		Zona Dancu	Zona Tătărași, înainte de Unitatea Militară	Tătărași, str. Aeroportului nr. 3 bis	Zona Ciric, spre Aeroport
Preț unitar vânzare/ofertare (Euro / mp)		35 E/mp	70 E/mp	70 E/mp	50 E/mp
Corecție pt. ofertă (Euro / mp)		-25%; -8,75 E/mp	-25%; -17,5 E/mp	-25%; -17,5 E/mp	-25%; -12,5 E/mp
Preț corectat (Euro / mp)		26,25	52,50	52,50	37,5
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție pentru dr. de prop. (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp
Preț corectat (Euro / mp)		26,25	52,50	52,50	37,5
Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Corecție pt. restricții legale (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp
Preț corectat (Euro / mp)		26,25	52,50	52,50	37,5
Condiții de piață (data vânzării)	ianuarie 2011	21.10.2010	15.11.2010	11.11.2010	-
Corecție pt. condiții de piață (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp
Preț corectat (Euro / mp)		26,25	52,50	52,50	37,5
Localizare	Str. Aeroportului nr. 1	Zona Dancu	Zona Tătărași, înainte de Unitatea Militară	Tătărași, str. Aeroportului nr. 3 bis	Zona Ciric, spre Aeroport
Corecție pt. localizare (Euro / mp)		-20%; -5,25 E/mp	-15%; -7,88 E/mp	-15%; -7,88 E/mp	-10%; -3,75 E/mp
Preț corectat (Euro/mp)		21	44,62	44,62	33,75
Caracteristici fizice teren-suprafață (mp)	9.402 mp	1.725 mp – 25 ml front stradal	1.500 mp – 25 ml front stradal	1.500 mp – 25 ml front stradal	550 mp
Corecție caracteristici fizice teren (Euro / mp)		-15%; -3,94 E/mp	-15%; -7,88 E/mp	-15%; -7,88 E/mp	-15%; -5,06 E/mp
Preț corectat (Euro / mp)		17,06	36,74	36,74	28,69
Utilități tehnico-edilitare disponibile	Toate utilitățile pe amplasament	Gaz metan, apă curentă	Gaz, apă, electricitate	Gaz, apă curentă, electricitate, canalizare	Electricitate
Corecție pt. utilități (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	+15%; +4,78 E/mp
Preț corectat (Euro / mp)		17,06	36,74	36,74	33,47
Zonare	Zona D	Zona D	Zona D	Zona D	Zona D
Corecție pentru zonare (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp
Preț corectat (Euro / mp)		17,06	36,74	36,74	33,47
Acces	Din str. Holboca	Drum comunal	Drum județean	Cale de acces	-
Corecție pt. acces (E / mp)		+20%; +3,41 E/mp	0%; 0 E/mp	+16%; +3,67 E/mp	0%; 0 E/mp
Preț corectat (Euro / mp)		20,47	36,74	40,41	33,47
Corecție totală netă		-14,53	-33,26	-29,59	-16,53
Corecție totală netă (% din prețul de vânzare)		41,51%	47,51%	42,27%	33,06%
Corecție totală brută		21,35	33,26	36,93	26,09
Corecție totală brută (% din prețul de vânzare)		61%	47,51%	52,76%	52,18%
Preț corectat (Euro / mp)	36,74				

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 27
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Anunţurilor care conţin preţuri de ofertă, li s-au aplicat corecţii negative de -25% (-15% pentru marja de negociere de la ofertă la tranzacţie şi de -10% pentru că este vorba de estimarea valorii de piaţă în vederea exproprierii).

Pentru localizare s-au aplicat corecţii negative de -20% pentru terenul situat în zona Dancu, de -15% pentru terenurile situate înainte de Unitatea Militară şi pe str. Aeroportului nr. 3 bis şi de -10% pentru terenul situat în Zona Ciric.

Pentru caracteristicile fizice ale terenului s-a aplicat o corecţie negativă de -15%.

Pentru utilităţi s-a aplicat o corecţie pozitive de 15% pentru terenul din Zona Ciric.

Pentru acces s-au aplicat corecţii pozitive de +20% pentru terenul din Zona Dancu şi de +10% pentru terenul str. Aeroportului nr. 3 bis.

Pentru a stabili valoarea de piaţă se calculează suma valorilor absolute a corecţiilor brute şi procentul acestora faţă de preţul de vânzare. Se alege comparabila care are cele mai puţine corecţii şi procentul cel mai mic al corecţiilor brute.

În cazul de faţă comparabila 2 are 3 corecţii şi cel mai mic procentaj al corecţiilor brute **(47,51%)** alegându-se pentru proprietatea de evaluat o **valoare de 36,74 Euro/mp.**

Se alege o valoare de 35 euro/mp :

4602 mp x 35 euro/mp = **161.070 Euro – 685.401 RON**

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Anexa 2

IMOBILE
Str. Aeroportului nr. 1
DETERMINAREA RATEI DE CAPITALIZARE
ŞI
A VENITULUI NET DIN EXPLOATARE

Proprietate S.C. METALKID S.R.L. :
Hală metalică şi atelier
C9 – atelier – S_u = 142,19 mp
C10 – hală metalică – S_u = 373,65 mp

Suprafaţa totală de închiriat hale şi depozit care se află pe amplasamentul S.C. METALKID S.R.L. este :
S_{ut} = 515,84 mp

Chiria unitară lunară pentru zona în care se estimează valoarea de piaţă pe bază de randament este de 2 euro/mp, iar anual se va obţine un venit brut potenţial:

VBP = 515,84 mp x 2 euro/mp x 12 luni = 12.380 euro

Pentru cazul în care se apreciază un grad mediu de neocupare de 10%, valoarea venitului brut efectiv va fi:

VBE = 0,90 x VBP = 0,9 x 12.380 = 11.142 euro

În majoritatea cazurilor proprietarii vor plăti cheltuielile fixe (impozitul pe cladire şi teren, asigurare) şi cheltuieli variabile (management, fond de reparaţii). Cheltuielile sunt în acest sens apreciate ca fiind de circa 20% din VBE, rezultând un venit net efectiv :

VNE = 11.142 euro x 0,8 = 8.914 euro

Rata de capitalizare o vom considera de 12%.Valoarea calculată a proprietăţii dată de capitalizarea veniturilor rezultate în urma închirierii halelor industriale prin această metoda este:

$$V = \frac{VNE}{c} = 8.914 / 0,12 = 74.284 \text{ EURO} = 316.101 \text{ RON}$$

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

EVALUAREA CONSTRUCŢIILOR ŞI A TERENULUI CONFORM GRILEI CAMEREI NOTARILOR PUBLICI IAŞI DIN 13 DECEMBRIE 2010

1. EVALUAREA CONSTRUCŢIILOR

Valoarea de piaţă a spaţiilor comerciale, industriale şi agricole conform Anexei 14 (pag. 72) se calculează cu formula generală:

$$V_{sp} = S_u \times V_u \times C_d \times C_{rs} \times C_{ra}$$

unde:

- V_{sp} – valoarea de piaţă a spaţiului
- S_u – suprafaţa utilă, conform actelor de proprietate
- V_u – valoarea unitară a spaţiului (Anexa 15)
- C_d – coeficient de depreciere (Anexa 13)
- C_{rs} – coeficient de risc seismic (Anexa 11)
- C_{ra} – coeficient de reducere funcţie de amplasare (Anexa 15)

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

- Coeficienţii de risc seismic se vor aplica doar în cazul spaţiilor situate în blocuri de locuinţe
- Coeficienţii de reducere se aplică la spaţiile comerciale amplasate la mezanin, demisol sau etajele superioare ale blocurilor de locuinţe

a. C9 – atelier – S_u = 112,03 mp, P.I.F. 1994 (16 ani), zidarie din caramida portanta;

V_u = 210 euro/mp – pentru hale industriale cu structuri din beton situate în Iaşi (Anexa 15 - pag. 74)
C_d = 1 – pentru o vechiem de pana la 20 ani (Anexa 13 - pag. 71)
Valoarea minimă de piaţă a atelierului C9 va fi :

$V_{sp\ C9}$ = 210 E/mp x 112,03 mp x 1 = **23.526 Euro – 100.110 RON**

b. C10 – hală metalică – S_u = 373,65 mp, P.I.F. 1974 (36 ani), structură metalică

V_u = 140 euro/mp – pentru hale industriale cu structuri metalice situate în Iaşi (Anexa 15 - pag. 74)
C_d = 0,8 – pentru o vechiem de peste 30 ani (Anexa 13 - pag. 71)
Valoarea minimă de piaţă a corpului administrativ C10 :

$V_{sp\ C10}$ = 140 E/mp x 373,65 mp x 0,8 = **41.849 Euro – 178.080 RON**

c. Corp poarta– S_u = 13,60 mp, P.I.F. 2000 (10 ani), structură zidărie portantă de cărămidă

Corpul poarta este asimilat cu o hala industriala cu structura din beton
V_u = 210 euro/mp – pentru hale industriale în Iaşi, zona D (Anexa 15 - pag. 74)
C_d = 1,0 – pentru o vechieme de până la 20 ani (Anexa 13 - pag. 71)
Valoarea minimă de piaţă a corpului administrativ C2 :

$V_{sp\ cp}$ = 210 E/mp x 13,60 mp x 1,0 = **2.856 Euro – 12.153 RON**

2. EVALUAREA TERENULUI

Valoarea de piață a terenului conform Anexei 7 (pag. 38) se calculează cu formula generală:

$$V_t = S_t \times V_{da}$$

unde :

- V_t – valoarea terenului pentru care se aplică taxele notariale
- S_t – suprafața terenului conform documentației cadastrale
- V_{da} – valoarea unitară a terenului, funcție de destinație și amplasare (Anexa 8)

Terenul aflat în proprietatea S.C. METALKID S.R.L. este amplasat în intravilanul municipiului Iași, zona D.

Valoarea unitară minimă este de 21 Euro/mp (Anexa 8) pentru zona D.

Pentru suprafața de 4.602 mp, valoarea terenului va fi :

V_t = 4.602 mp x 21 E/mp = **96.642 EURO – 411.241 RON**

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

BIROUL NOTARULUI PUBLIC
Genoveva Pătrăşcanu
Iaşi, str. Vasile Alecsandri nr.11
Tel: 0232-260012

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2014 Luna 02 Ziua 11

ACT DE DEZMEMBRARE

Subscrisa, SC "GEPROCON" S.A cu sediul social în municipiul Iaşi, str. Aeroportului nr.1, judeţul Iaşi, având CUI R 6197050, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Iaşi sub nr. J22-2154-1994, în calitate de proprietară, reprezentată prin domnul CANSCHI GIANI, domiciliat în mun. Iaşi, str. Vasile Lupu nr. 103, bl. F, sc. A, ap. 3, jud. Iaşi, în calitate de administrator, **a hotărât dezmembrarea terenului în suprafaţă totală de 12.185,79 mp. teren categoria de folosinţă "curţi construcţii", situat în intravilanul municipiului Iaşi, strada Aeroportului nr.1, judeţul Iaşi, amplasat în sector cadastral 112, parcela 1(4364/1), având număr cadastral al corpului de proprietate 4832, înscris în Cartea Funciară nr.34048 a localităţii Iaşi,**

teren dobândit în baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M14 nr.0017, în corpuri noi, ce vor fi înregistrate în Cartea Funciară în baza prevederilor art.131 şi următoarele din Legea 115/1938 privind Cărţile funciare şi art.44 (2) din Legea 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, **după cum urmează:**

LOTUL I

- este compus din terenul în suprafaţă de 7804,95 m.p., categoria de folosinţă "curţi construcţii", situat în intravilanul municipiului Iaşi, strada Aeroportului nr.1, judeţul Iaşi, parcela CC1/1(4364/1/1), amplasat în sector cadastral 112, având număr cadastral al bunului imobil nr.4832/1/1. Pe această suprafaţă de teren se află amplasate următoarele corpuri de clădire: C1 hală reparaţii, C2 – corp administrativ, C7-groapa lapte var, C8-magazie, C16 – rampa, C17 – depozit piatra;

LOTUL II

- este compus din terenul în suprafaţă de 55,09 m.p., categoria de folosinţă "curţi construcţii", situat în intravilanul municipiului Iaşi, strada Aeroportului nr.1, judeţul Iaşi, parcela CC1/2(4364/1/2), amplasat în sector cadastral 112, având număr cadastral al bunului imobil nr.4832/1/2;

LOTUL III

Vândut

- este compus din terenul în suprafaţă de 1078,5 m.p., categoria de folosinţă "curţi construcţii", situat în intravilanul municipiului Iaşi, strada Aeroportului nr.1, judeţul Iaşi, parcela CC1/3(4364/1/3), amplasat în sector cadastral 112, având număr cadastral al bunului imobil nr.4832/1/3. Pe această suprafaţă de teren se află amplasate următoarele corpuri de clădire: C3 – atelier, C9 – magazie, C10 – magazie, C11 – rampa, C12 – magazie, C13 – staţie TRAFO, C14 – laborator geo şi C18 – casă poarta

LOTUL IV

- este compus din terenul în suprafaţă de 247,25 m.p., categoria de folosinţă "curţi construcţii", situat în intravilanul municipiului Iaşi, strada Aeroportului nr.1, judeţul Iaşi, parcela CC1/4(4364/1/4), amplasat în sector cadastral 112, având număr cadastral al bunului imobil nr.4832/1/4, dispusă în suprafaţa de 123,625 m.p., reprezentând cota indiviză de ½ pentru parcela 1/1(4364/1/1) şi suprafaţa de 123,625 m.p., reprezentând cota indiviză de ½ pentru parcela 1/3(4364/1/3);

LOTUL I revine în proprietate exclusivă societăţii.
LOTUL II revine în proprietate exclusivă societăţii.
LOTUL III revine în proprietate exclusivă societăţii.
LOTUL IV revine în proprietate exclusivă societăţii.

Această dezmembrare se efectuează în conformitate cu schița de plan cadastrale avizată de O.C.P.I Iași sub nr. 87609/15.02.2005 ce face parte integrantă din prezentul act, cuprinzând formarea noilor loturi după dezmembrare și în conformitate cu care se vor face înscrisurile în Cartea Funciară.

S.C. "GEPROCON" S.A.Iași, prin reprezentantul său, CANSCHI GIANI, solicită înscrierea în Cartea Funciară a prezentului act de dezmemebrare.

Taxele de autentificare privesc pe S.C. "GEPROCON" S.A. Iași, prin reprezentantul său, CANSCHI GIANI

Tehnoredactat la Biroul Notarial Public cu sediul în Iași, str. V.Alecsandri nr. 11, în cinci exemplare, azi data autentificării, din care trei exemplare s-au eliberat părții.

SEMNĂTURĂ,

S.C."GEPROCON" S.A.IAȘI
reprezentată prin
CANSCHI GIANI

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 4

ROMÂNIA
BIROUL NOTARIAL PUBLIC
PĂTRĂȘCANU GENOVEVA
SEDIUL Str. V.Alecsandri nr.11 Iași

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.311
Anul 2005 luna 02 ziua 18

În fața mea, **PĂTRĂȘCANU GENOVEVA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

CANSCHI GIANI, domiciliat în mun. Iași, str. Vasile Lupu nr. 103, bl. F, sc. A, ap. 3, jud. Iași, identificat prin C.I. seria MX nr. 086763/28.09.1999 emisă de Poliția mun. Iași,în calitate de administrator al S.C. "GEPROCON" S.A. Iași;

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea acestui înscris și au semnat toate exemplarele.

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

Taxa de timbru s-a achitat cu chitanța nr. 6274642
S-a perceput onorariul cu chitanța nr. 3922157
S-a încasat taxa de intabulare pentru O.C.P.I. Iași cu chitanța nr. 8225081 /2005.
S-a perceput timbru judiciar în valoare de 1.500 lei.

NOTAR PUBLIC
Pătrăscanu Genoveva

ROMÂNIA PĂTRĂȘCANU GENOVEVA NOTAR PUBLIC IAȘI

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

FIȘA CORPULUI DE PROPRIETATE

Str.AEROPORTULUI nr.1

Județul Iași
Unitatea administrativ-teritoriala:Mun.Iasi
Cod SIRUTA: 95060
intravilan / extravilan:

Secțiune plan / nomenclatură:L-35-32-C-b-1-I-1-
Nr. sector cadastral: 112
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 4832/3
Nr. carte funciară:14048

SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE:

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Cod grupă destinație	Supr. din măsur. (mp)	Cota indiviza (mp)	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
3(4364/3))	DS	TDI	489.28	244.64 122.32 122.32		cota indiv.pt.Ap.Romane cota indiv.pt.1/1(4364/1/1) cota indiv.pt.1/3(4364/1/3)
TOTAL			489.28	489.28		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. Corp clădire /	Denumire	Suprafață construita (mp)	Supr. utilă (mp)	Cod grupa dest	Mențiuni
	TOTAL				

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. Crt.	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu proprietar	Cod numeric personal / cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. Și data înregistrării / eliberării	Cod grupă propr.	Suprafața din act (mp)		Modul de deținere		Mențiuni
						teren	construcție	teren	construcți	
0.	1.	2	4	5	6	7	8	9	10	11
1	S.C GEPROCON S.A.	Str.AEROPORTULUI nr.1 mun.IASI	6197050	Certificat de atestare a dreptului de proprietate Seria M14 nr.0012	J	13920.87 244.64	2043.09	exclusiva indivizione	exclusiva	244mp-C.indiviza din 489.28 cu Ap.Romane

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară IASI
CONSILIER, DASCĂLU DANIEL
VIZAT O.C.P.I.

A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IASI
Nr. 87609 data 16.02.'00
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
Functia

Intocmit,
Persoana fizica autorizata

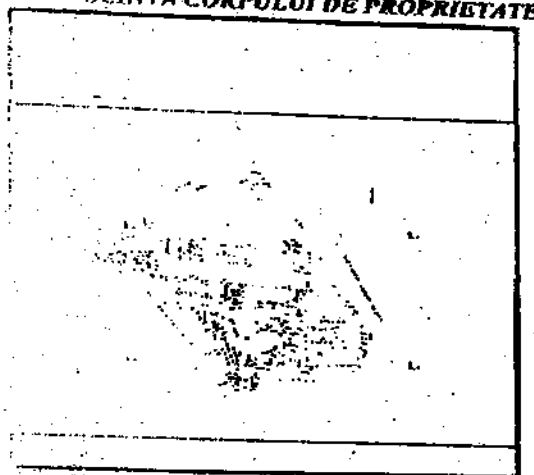
FIŞA CORPULUI DE PROPRIETATE

Str.AEROPORTULUI nr.1

Judeţul Iaşi
Unitatea administrativ-teritorială: Mun.Iaşi
Cod SIRUTA: 95060
intravilan / extravilan:

Secţiune plan / nomenclatură: L-35-32-C-b-1-1-1-
Nr. sector cadastral: 112
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 4832/1/4
Nr. carte funciară: 14048

SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE:



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Cod grupă destinaţie	Supr. din măsur. (mp)	Cota indiviza (mp)	Zona în cadrul localităţii	Mentiuni
1	2	3	4	5	6	7
1/4(4364/1/4)	CC	TDI	247.25	123.625		cota indiv.pt.1/1(4364/1/1)
				123.625		cota indiv.pt.1/3(4364/1/3)
TOTAL			247.25	247.25		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCŢII

Nr. Corp clădire /	Denumire	Suprafaţă construită (mp)	Supr. utilă (mp)	Cod grupa dest	Mentiuni
	TOTAL				

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu proprietar	Cod numeric personal / cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. şi data înregistrării / eliberării	Cod grupă propr.	Suprafaţa din act (mp)		Numărul de ordine		Mentiuni
						teren	construcţie	teren	construcţii	
1	2		4	5	6	7	8	9	10	11
1	S.C.GEPROCON S.A.	Str.AEROPORTULUI nr.1 mun.IASI	6197050	Certificat de atestare a dreptului de proprietate, seria M14 nr.0010	1	13920.87 244.64	2043.09	exclusiva indivizibile	exclusiva	244mp-C.indiviza din 489.28 cu Ap.Romane

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea Nr. ___
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11
VIZAT O.C.P.I.

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară IASI
CONSILIER DASCĂLU DANIEL

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IASI
A.N.C.P.I.
Nr. 8240 / 5.02.'15
CERIFICAT SI RECEPTIONAT

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI ŞI INTERNELOR
AUTORITATEA NAŢIONALĂ A CADASTRULUI ŞI PUBLICITĂŢII IMOBILIARE
CERTIFICAT DE ATESTARE

Întocmit,
Persoana fizica autorizata

Județul Iași
Unitatea administrativ-teritorială:Mun.Iași
Cod SIRUTA: 95966
Imobilul / extravilan

FIȘA CORPULUI DE PROPRIETATE

Str.AEROPORTULUI nr.1

Secțiune plan / nomenclatoriu:L-35-32-C-b-I-I-
Nr. sector cadastral: 112
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 4832/1/1; 112; 4; 5; 6
Nr. carte funciară: 14048

SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE:

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelii	Categorie de folosință	Cod grupă destinație	Supr. din măsur. (mp)	Cota indiviza (mp)	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
1/1(4364/1/1)	CC	TDI	7804.95			
1/2(4364/1/2)	CC	TDI	55.09			
4(4364/4)	CAT	TDI	428.96			
5(4364/5)	CAT	TDI	308.15			
6(4364/6)	CAT	TDI	83.14			
TOTAL			8680.29			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. Corp clădire /	Denumire	Suprafață construită	Supr. utilă	Cod grupa	Mențiuni
C1	Hala rep.	387.88	335.76	CIE	
C2	Corp adm.	149.75	142.52	CAS	
C4	Depozit	37.24	29.70	CIE	
C5	Pompa PECO	6.32	6.32	CIE	
C6	CabinaPECO	5.40	5.40	CIE	
C7	Groapa lepte var	12.71	12.71	CIE	
C8	Magazie	371.47	371.47	CA	
C15	Casa poarta	11.25	11.25	CA	
C16	Rampa	32.74	32.74	CIE	
C17	Depozit piatra	179.49	179.49	CIE	
	TOTAL	1194.35	1127.36		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Numele/denumire proprietar	Domiciliu proprietar	Cod numeric personal / cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării / eliberării	Cod grupă propr.	Suprafața din act (mp)		Modul de deținere		Mențiuni
					teren	construcții	teren	construcții	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
CEFROCON S.A.	Str.AEROPORTULUI nr.1 mun.IASI	6199050	Certificat de atestare a dreptului de proprietate Seria M14 nr.0017	J	13920.87 244.64	2043.09	exclusiv indivizione	exclusiv	244mp-C.Indiviza din 489.28

VIZAT O.C.P.I.
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
CONSILIER PASCALU DANIEL

Întocmit,
Persoana fizica autorizata

A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA - IAS.
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
Data 15.02.2013

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
CRISTINEL CRISTINEL
OMOCEA

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexa la Hotărârea Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

28/12 2013 16:01 FAX- 004

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
(intravilan)

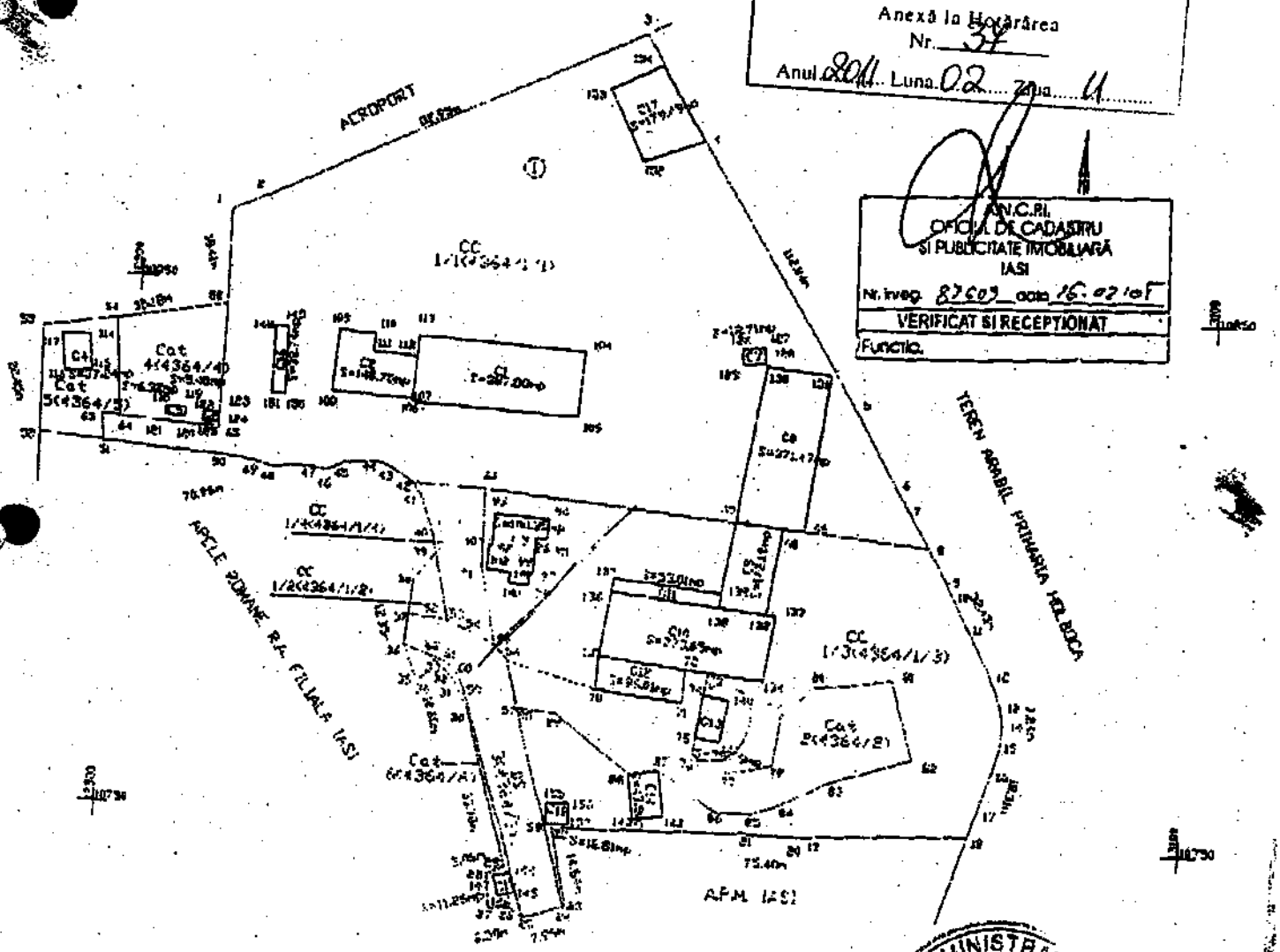
Scara 1:1000

Judeţul: IAŞI
Unitatea administrativ-teritoriala: Municipiul IAŞI
Cod SIRUTA: 95060
Adresa corpului de propr.:Str.AEROPORTULUI nr.1
Parcela:1/1(4364/1/1);1/2(4364/1/2);4(4364/4);5(4364/5);6(4364/6);1/3(4364/1/3);2(4364/2);3(4364/3);1/4(4364/1/4)
Cvartal: 112
Nr.cadastral al corpului de proprietate:

Numele şi prenumele proprietarului:
S.C GEPROCON S.A.
Domiciliul:Str.AEROPORTULUI nr.1
mun.IAŞI

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 zua 11

O.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU
ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
IAŞI
Nr. inreg. 82609 data 16.02.2011
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT
Functia



Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara IAŞI
VIZAT C CONSILIER DASCĂLU DANIEL

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI ŞI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Inlocmit,
Persoana fizica autorizata

ANEXĂ FOTO – STR. AEROPORTULUI NR. 1 – DATA: 11.01.2011

Foto 1 – Parcare pavată

Foto 2 – Parcare pavată

Foto 3 – Corp C4 – Depozit

Foto 4 – Corp C4 – Depozit

Foto 5 – Teren liber

Foto 6 – Corp C5, C6

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Foto 7 – Imprejmuire

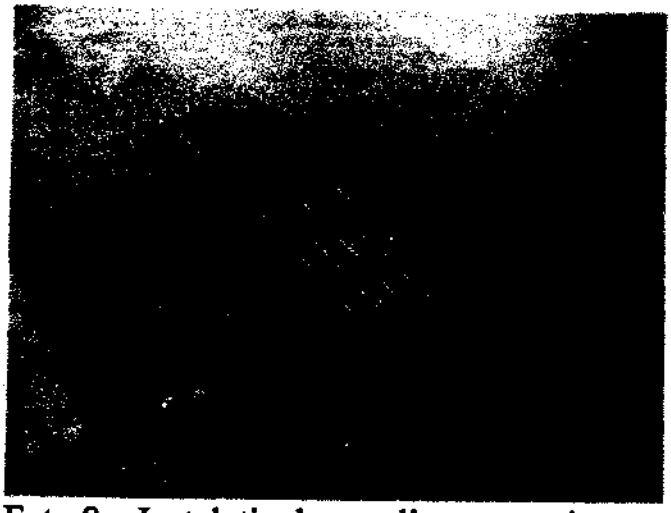


Foto 8 – Instalatie de canalizare exterioara

Foto 9 – Platforma pavată/asfaltata

Foto 10 – Platforma pavată/asfaltata

Foto 11 – Gard scanduri

Foto 12 – Gard scanduri

CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

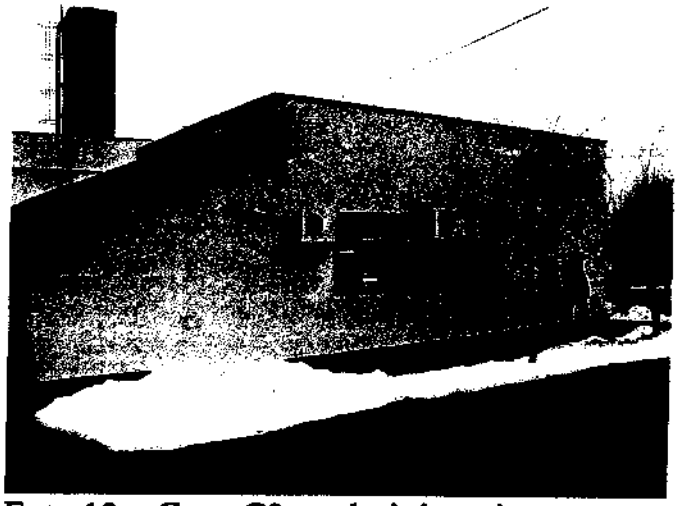


Foto 13 – Corp C2 – administrativ

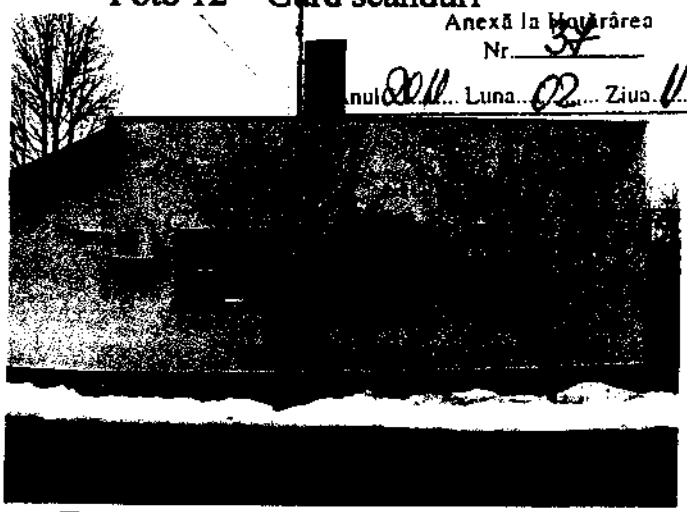


Foto 14 – Corp C2 – administrativ

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Anexă la Hotărârea
Nr. 37
2011 Luna 02 Ziua 11

Foto 15 – Corp C2 – administrativ

Foto 16 – Corp C2 – acces demisol

Foto 17 – Corp C2 – birouri

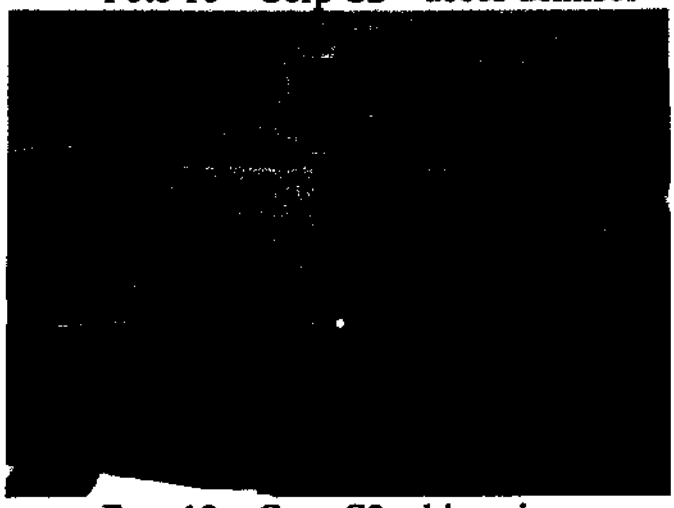


Foto 18 – Corp C2 – birouri

Foto 19 – Corp C2 – birouri

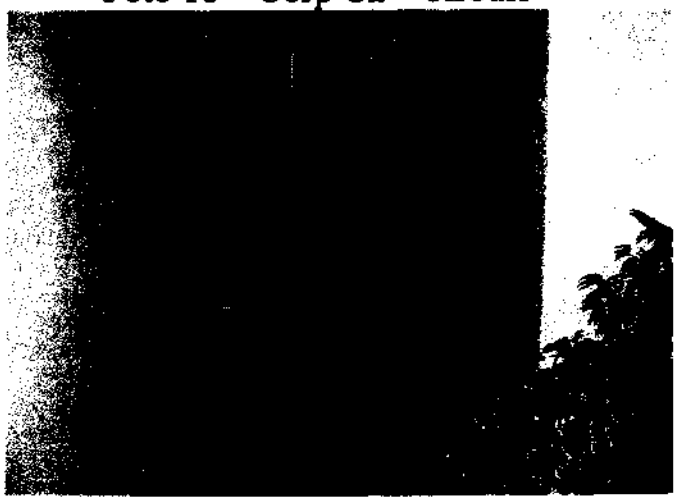


Foto 20 – Corp C2 – birouri

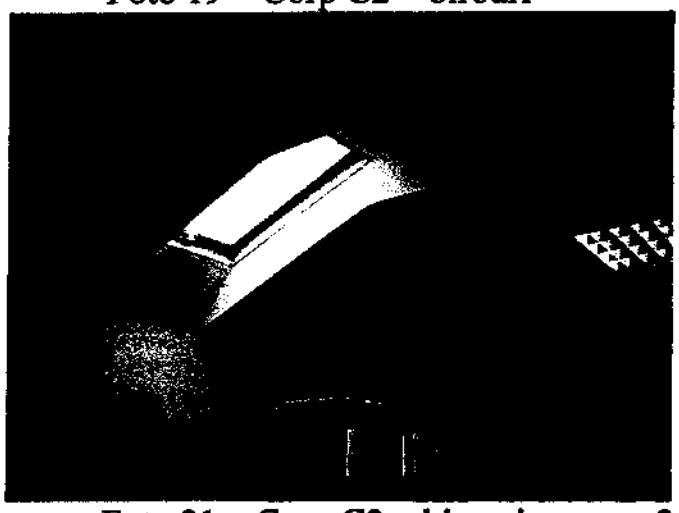


Foto 21 – Corp C2 – birouri

Foto 22 – Corp C2 – birouri

Foto 23 – Corp C2 – grup sanitar

Foto 24 – Corp C2 – bucatarie

Foto 25 – Corp C2 – birouri

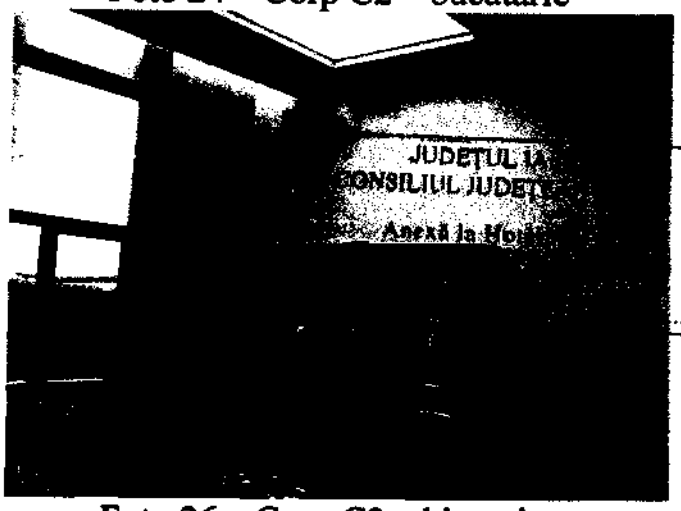


Foto 26 – Corp C2 – birouri

Foto 27 – Corp C2 – birouri

Foto 28 – Corp C2 – birouri

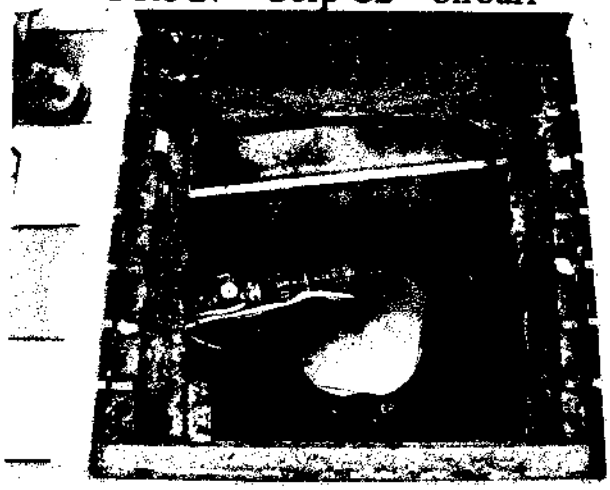


Foto 29 – Foraj de adancime nr. 2

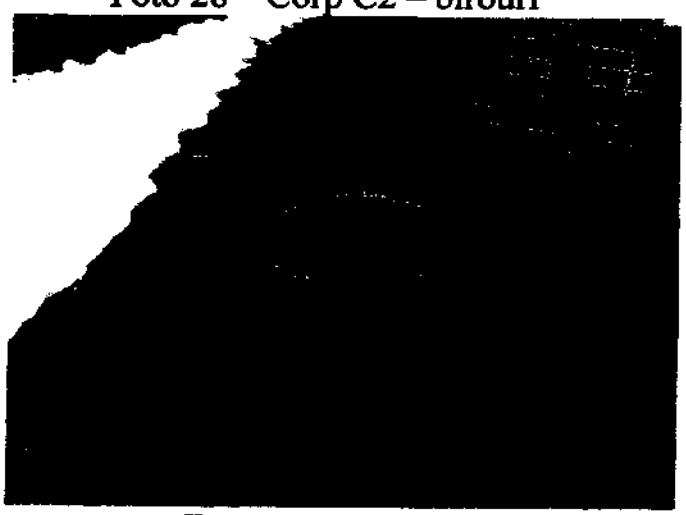


Foto 30 – Canalizare

Foto 31 – Depozit materiale

Foto 32 – Depozit materiale

Foto 33 – Depozit materiale

Foto 34 – Depozit materiale

CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Foto 35 – C17 – Depozit materiale

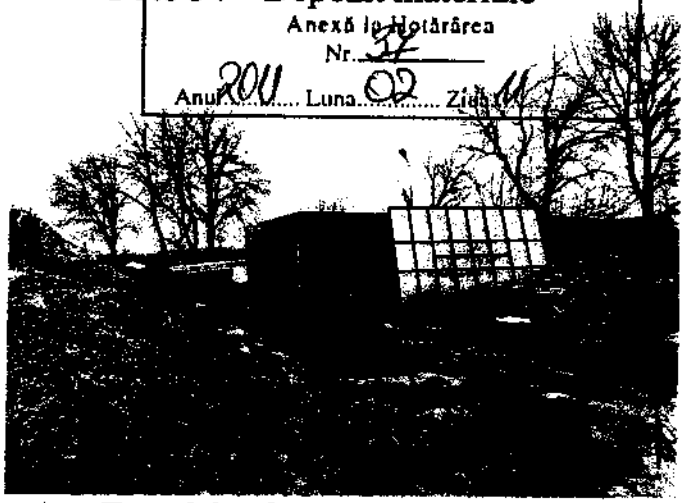


Foto 36 – C17 – Depozit materiale

Foto 37 – Depozit materiale

Foto 38 – Depozit materiale

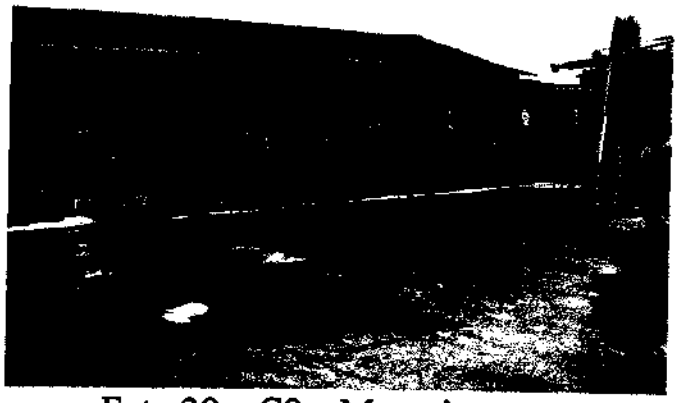


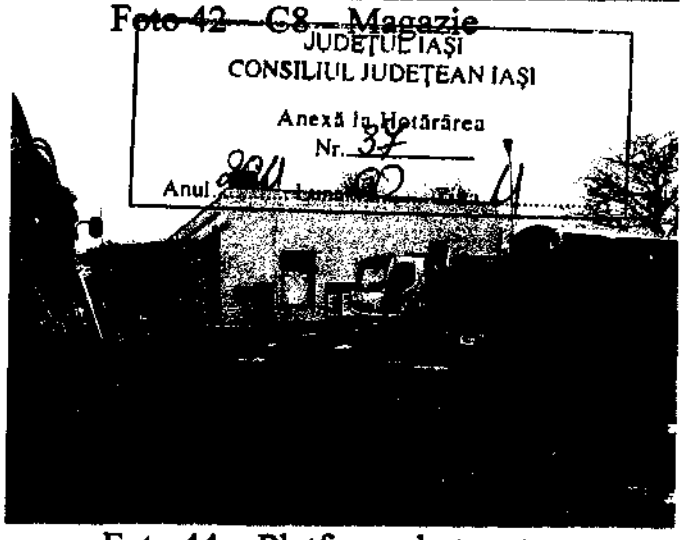
Foto 39 – C8 – Magazie

Foto 40 – C8 – Magazie

Foto 41 – C8 – Magazie

Foto 42 – C8 – Magazie

Foto 43 – Platforma betonata



JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 luna 02 ziua 11

Foto 44 – Platforma betonata

Foto 45 – Corp C1 – Hala reparatii

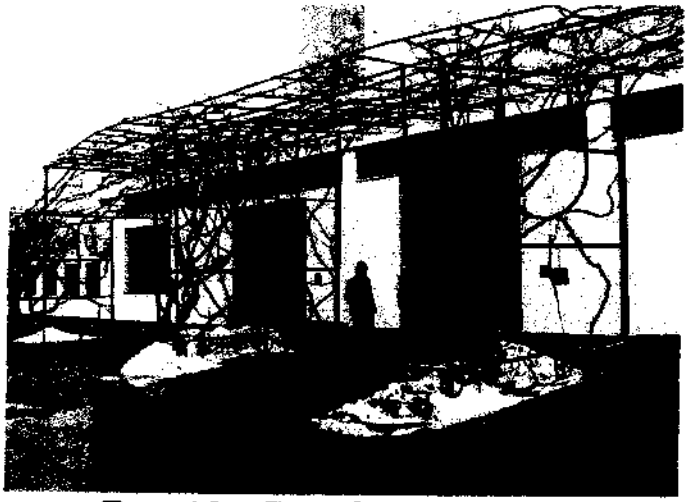


Foto 46 – Corp C1 – Hala reparatii

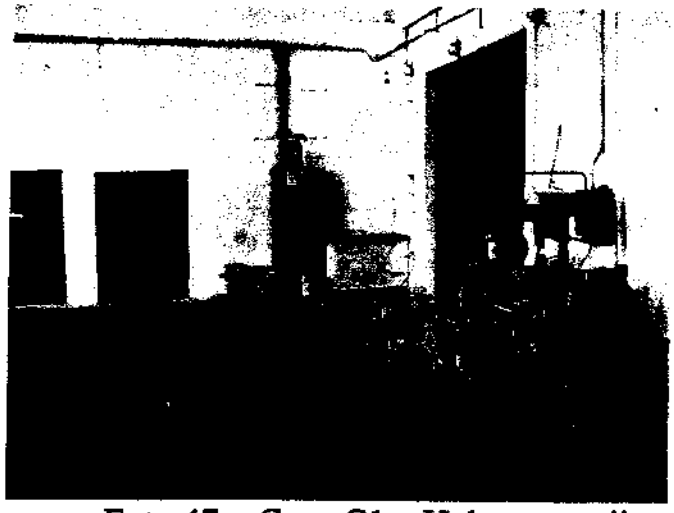


Foto 47 – Corp C1 – Hala reparatii

Foto 48 – Corp C1 – Hala reparatii

Foto 49 – Corp C1 – Vestiar

Foto 50 – Corp C1 – Vestiar

Foto 51 – Corp C1 – Vestiar

Foto 52 – Corp C1 – Vestiar

Foto 53 – Corp C3

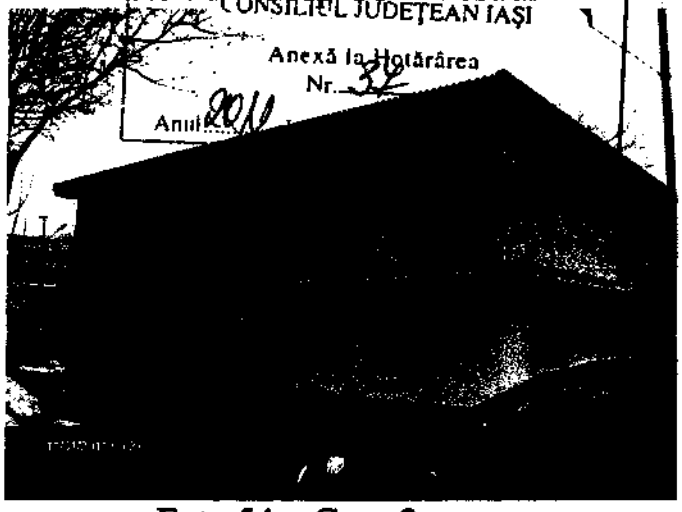


Foto 54 – Corp 3

Foto 55 – Corp C3

Foto 56 – Corp 3

Foto 57 – Corp C3 - birouri

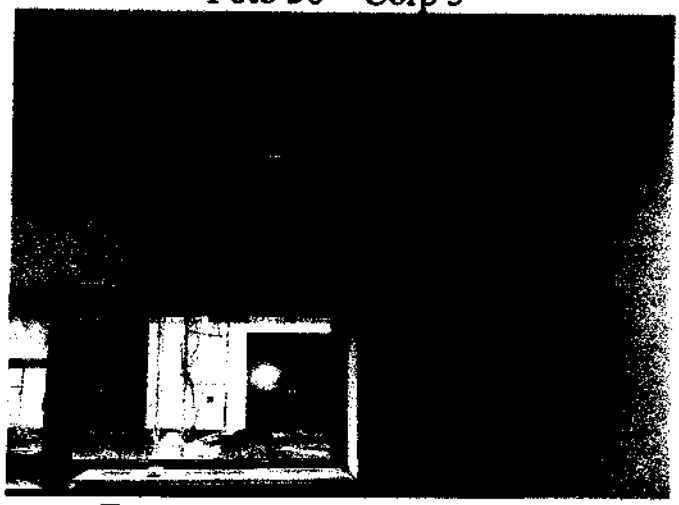


Foto 58 – Corp C3 - birouri

Foto 59 – Corp C3 – Arhiva

Foto 60 – Corp C3 – Cabina portar

Foto 61 – Platforma asfaltata

Foto 62 – Platforma asfaltata

Foto 63– Corp C 14 – Laborator geotehnic

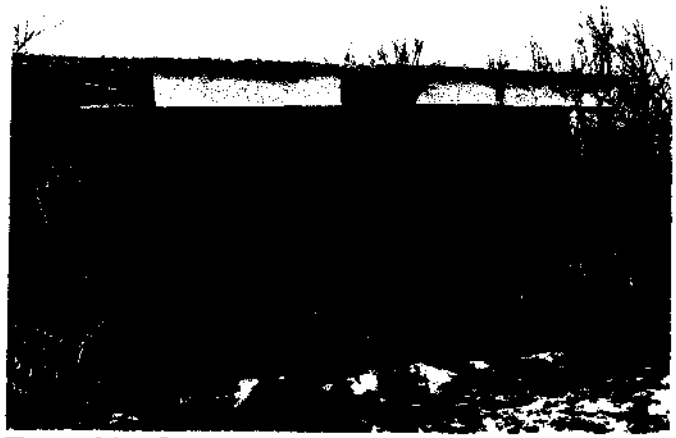


Foto 64– Corp C 14 – Laborator geotehnic

Foto 65– Teren liber

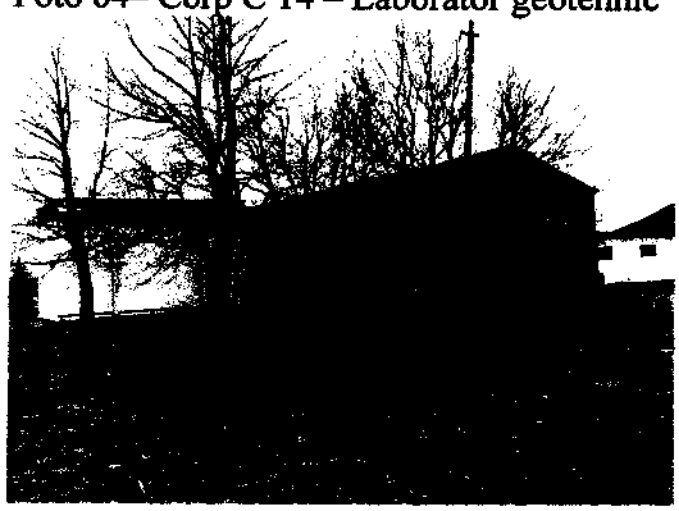


Foto 66 – Teren liber

Foto 67– Corp C 13 –Post trafo

Foto 68– Corp C 10 – Hala

Foto 69– Corp C 11 – Rampa

Foto 70 – Corp C 11 – Rampa

Foto 71 – Corp C 10 – Hala

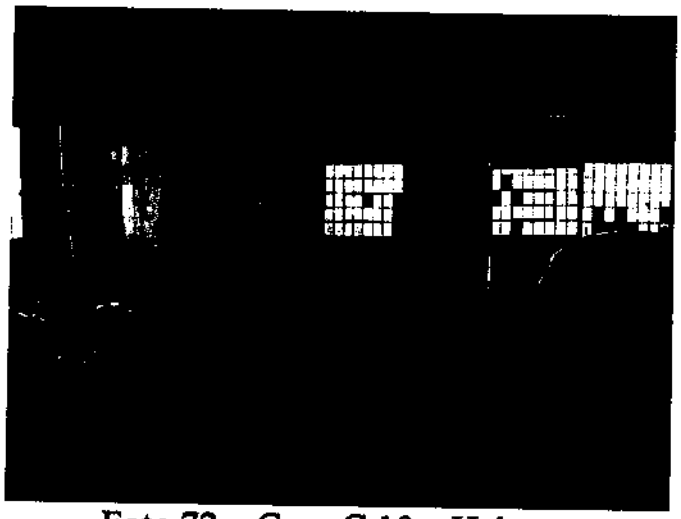


Foto 72 – Corp C 10 – Hala

Foto 73 – Corp C 9 – Ateliere

Foto 74 – Corp C 9 – Ateliere

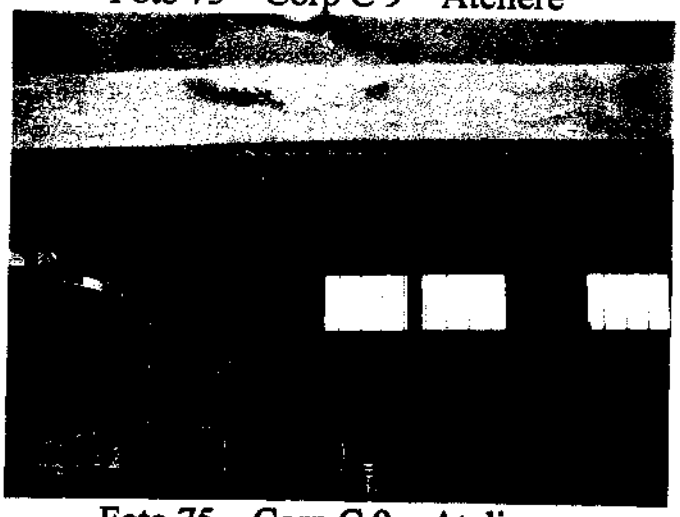
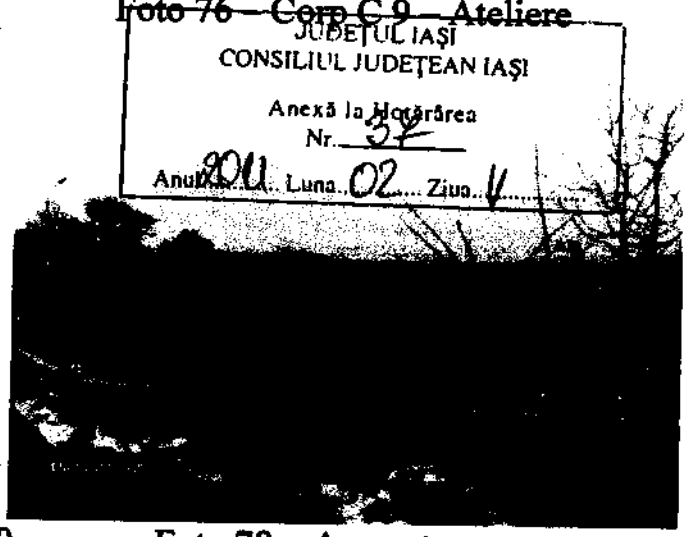


Foto 75 – Corp C 9 – Ateliere

Foto 76 – Corp C 9 – Ateliere

Foto 77 – Foraj de adancime nr. 1



JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Foto 78 – Acces + traseu gaz

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 1

IMOBILE-IASI

Comparabila 1

Teren de vanzare in Iasi

Zona Dancu
Pret: 35 euro

Cod oferta: 50893
Publicata la: 21-10-2010

DETALII:

vind 1725 m.p.teren cu toate utilitatile in Dancu zona de case/vile cu vie pe rod,pomi fructiferi,gradina zarzavat,acces la strada asfaltata ,pe acest teren exista si o casa cu 5 incaperi cu incalzire cu sobe teracota pe gaz metan,cu apa curenta(Apavital),acoperita cu tabla,cu anexe gospod.(beci mare de piatra adinc de 6 metri,poiata gaimi,cotet porc)garaj din fier,curte pietruita.

SPECIFICATII:

Tip teren:	intravilan
Suprafata teren:	1725 mp
Regim inaltime:	---
Front stradal:	--- ml
Lungime:	--- ml
Latime:	--- ml

UTILITATI :

Gaz metan
Apa curenta
Electricitate
Constructie pe teren: da
Cale de acces: Drum Comunal asfaltat
Inclinatie drept
Apa curenta: retea apa-canal

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

IMOBILE-IASI

Comparabila 2

Teren de vanzare in Iasi

Zona Tatarasi, repere: dupa blocul Penta,inainte de U.M.
Pret: 70 euro / mp

Cod oferta: 63910
Publicata la: 15-11-2010

SPECIFICATII:

Tip teren:	intravilan
Suprafata teren:	1500 mp
Regim inaltime:	P
Front stradal:	25 ml
Lungime:	63 ml
Latime:	21 ml

UTILITATI :

az metan
pa curenta
lectricitate
ructie pe teren: da
ate de acces: Drum Judetean
nclinatie drept
ecomandat pentru: destinatie
ezidentiala
pa curenta: retea apa-canal
analizare: retea apa-canal

Terenul propus spre vanzare este situat in Iasi , zona Tatarasi (dupa blocul Penta,inainte de U.M.) Este intravilan si are o suprafata de 1500 mp.
Terenul este drept si are un regim de inaltime P, un front stradal de 25 ml, o lungime de 63 ml si o latime de 21
Accesul la teren se face printr-un Drum Judetean.
Terenul beneficiaza de urmatoarele utilitati: electricitate, gaz metan, are apa curenta prin retea apa-canal, canalizare prin retea apa-canal, fiind recomandat ca destinatie rezidentiala.
Pentru mai multe detalii contactati reprezentantul agentiei, **Mitica Tirnoveanu**, la numarul de telefon **0731.22.66.66.**

DETALII:

Teren intravilan Tatarasi,un pic mai sus de blocul Penta,1500mp,drept,25ml deschidere la str.principala,toate utilitatile orasului(apa curenta,canal,energie electrica,gaz metan,cablu,telefon,internet)strazi asfaltate si iluminate,priveliste placuta,cartier linistit de vile,acte in regula.Se vinde la urgenta si mult sub valoarea reala,70euro/mp.Cea mai buna oferta din zona. Schimb cu vila,50-60 000euro+diferenta bani.

IMOBILE

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Comparabila 3

Teren de vanzare in Iasi

Zona Tatarasi, repere: Aviatie,dupa blocul Penta
Adresa: Str. Aeroportului nr.3 bis
Pret: 70 euro / mp

Publicata la 19.11.2010

DETALII:

Terenul este intravilan,in Tatarasi pe str.Aeroportului, un pic mai sus de blocul Penta ,inainte de u.m. 01175,la strada principala,cu vedere spre Green Park,cartier de vile,are toate utilitatile(gaz metan,energie electrica220-380,apa,canal,telefon,internet,cablu tv)deschidere la strada principala 25ml pentru toata suprafata,sau cale de acces privata pentru parcele mai mici;strazi asfaltate,iluminate public,aer curat,vecini linistiti,drept,acte in regula,se poate vinde si in parcele de 500 mp sau 750mp +o casuta de cca60mp locuibila,bonus.Se vinde la urgenta,la un pret de criza,jumatate din valoarea reala,70euro/mp fix.Ocazie,cea mai buna oferta din zona !

SPECIFICATII:

Tip teren:	intravilan
Suprafata teren:	1500 mp
Regim inaltime:	---
Front stradal:	25 ml
Lungime:	73 ml
Latime:	21 ml

UTILITATI :
Gaz metan
Apa curenta
Electricitate
Constructie pe teren: da
Cale de acces: Drum Judetean
Inclinatie drept
Recomandat pentru: destinatie rezidentiala
Apa curenta: retea apa-canal
Canalizare: retea apa-canal

Comparabila 4

Teren de vanzare in
Aeroport

50 euro / mp

Tip teren:	intravilan
Suprafata:	550 mp
Regim inaltime:	---
Front stradal:	21 ml
Lungime:	--- ml
Latime:	--- ml

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Utilitati:
Gaz metan:

Apa curenta:	✔
Electricitate:	✕
Recomandat pentru:	✔

constructii case
Specificatii:
Parcele de 500-550mp, zona Ciric spre aeroport, ideal pentru locuinta(inclusiv proiect Prima Casa).

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Anexă la Hotărârea
Nr. 34

Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

[redacted]

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 38 din 28.11.2014

ANEXA 2

ÎNCADRAREA PE ZONE A STRĂZILOR MUNICIPIUL IAȘI

Nr.crt	Denumire actuala artera	Zona	Inceput artera	Sfarsit artera	Denumire anterioara
1	Alee Baltagului	D	Alee Mihail Sadoveanu	Strada Baltagului	
2	Alee Basarabi	D	Strada Basarabi	Piata Voievozilor	
3	Alee Basota	C	Strada Basota		
4	Alee Bucium	D	Sosea Bucium	Sosea Bucium	
5	Alee Canta	C	Stradela Canta		
6	Alee Castanilor	D	Strada Gheorghe Vernescu	Strada Ion Campineanu	
7	Alee Cimitirul Evreesc	D	Sosea Pacurari	Limita Intravilan	
8	Alee Columnei	D	Strada Columnei		
9	Alee Copou	B	Bulevard Carol I	Strada Titu Maiorescu	
10	Alee Decebal	C	Bulevard Dimitrie Cantemir	Alee Rozelor	
11	Alee Domenii	D	Sosea Bucium	Limita Intravilan	
12	Alee Dumbrava Rosie	B	Strada Dumbrava Rosie		
13	Alee Fermei	D	Strada Fermei	Strada Fermei	
14	Alee Gradinari	D	Stradela Gradinari	Strada Vasile Lupu	
15	Alee Grigore Ghica Voda	A	Strada Dr.N.Vicol	Strada G-ral Toma Dimitrescu	
16	Alee Mestecenilor	D	Strada Gheorghe Vernescu	Strada Ion Campineanu	
17	Alee Mihail Sadoveanu	B	Bulevard Carol I	Limita Extravilan	
18	Alee Mircea Cel Batrin	D	Strada Mircea Cel Batrin	Strada Cerna	
19	Alee Musatini	D	Bulevard Alexandru Cel Bun	Strada Musatini	
20	Alee Nicolina	C	Bulevard Socola	Strada Libertatii	
21	Alee Oltea Doamna	D	Sosea Tudor Neculai		Alee Muncitoreasca
22	Alee Pacurari	C	Sosea Pacurari	Alee Cimitirul Evreesc	
23	Alee Pandele Zamfirescu	D			
24	Alee Parcului	D	Strada Gradinari	Strada Vasile Lupu	
25	Alee Petre Buzatov	D	Strada Petre Buzatov	Limita PUZ	
26	Alee Petru Poni	B	Strada Petru Poni	Strada Toma Cozma	
27	Alee Pinilor	D	Strada Gheorghe Vernescu	Strada Alexandru Cernat	
28	Alee Plaiesilor	D	Strada Plaiesilor	Strada Basarabi	
29	Alee Plopii fara Sot	D	Strada Plopii fara Sot	Strada Iasomiei	
30	Alee Podisului	D	Strada Podisului	Strada Valeni	
31	Alee Prof. Stefan Procopiu	D	Strada Drobeta	Strada Stramosilor	Alee Drobeta
32	Alee Prof.Culianu Petru	D	Strada Prof.Culianu Petru	Strada Crizantemelor	
33	Alee Prof.Dr.Doc.Vasile Petrescu	C	Bulevard Chimiei	Strada Cristofor	
34	Alee Prof.Dr.Ing.Dimitrie Atanasiu	C	Bulevard Tudor Vladimirescu	Alee Prof.Dr.Ing.Gheorghe	
35	Alee Prof.Dr.Ing.Gheorghe Alexa	C	Bulevard Tudor Vladimirescu	Alee Prof.Dr.Doc.Vasile	
36	Alee Prof.I.Simionescu	D	Strada Prof.I.Simionescu	Strada Tabacului	Alee Dreptatii
37	Alee Rozelor	C	Bulevard Socola	Alee Decebal	
38	Alee Salcamilor	D	Strada Gheorghe Vernescu	Strada Ion Campineanu	
39	Alee Spital Pascanu	D	Strada Spital Pascanu	Strada Spital Pascanu	
40	Alee Strugurilor	D			
41	Alee Sucidava	D	Strada Buridava	Bulevard Dacia	
42	Alee Tailor	D	Strada Gheorghe Vernescu	Strada Alexandru Cernat	
43	Alee Trandafirilor	C	Strada Dimitrie Ralet	Fundac Dimitrie Ralet	
44	Alee Tudor Neculai	C	Sosea Tudor Neculai	Sosea Nicolina	
45	Alee Uzinei	B	Strada Sfintul Petru Movila		Alee Energiei
46	Alee Valea Adanca	D	Strada Valea Adanca	Alee Tudor Neculai	
47	Alee Vasile Alecsandri	A	Strada Vasile Alecsandri		
48	Alee Veronica Micle	B	Bulevard Carol I		
49	Alee Vitejilor	D	Strada Vitejilor		
50	Alee Voinesti	D	Strada Voinesti	Strada Arinis	
51	Aleea Elisabeta Rizea	D	Strada Elisabeta Rizea		
52	Aleea Piatra Sfanta	D	Strada Piatra Sfanta	Limita PUZ	
53	Bulevard Alexandru Cel Bun	D	Bulevard Dacia	Strada Cerna	
54	Bulevard C.A.Rosetti	C	Strada Cucu	Limita Intravilan	
55	Bulevard Carol I	B	Piata Mihai Eminescu	Alee Mihail Sadoveanu	Bulevard Copou, Cale 23
56	Bulevard Chimiei	D	Bulevard Tudor Vladimirescu	Strada Sfintul Ioan	
57	Bulevard Dacia	D	Bulevard Alexandru Cel Bun	Strada Stramosilor	
58	Bulevard Dimitrie Cantemir	C	Splai Bahlui Mal Sting	Bulevard Nicolae Iorga	
59	Bulevard Independentei	A	Piata Mihai Eminescu	Strada Sararlei	Strada Gheorghe Dimitrov
60	Bulevard Metalurgiei	D	Bulevard Chimiei	Cale Chisinaului	
61	Bulevard Nicolae Iorga	C	Sosea Nationala	Bulevard Socola	Bulevard Republicii
62	Bulevard Poitiers	D	Sosea Nicolina	Sosea Bucium	Bulevard Ile Pintilie
63	Bulevard Primaverii	C	Bulevard Socola	Bulevard	
64	Bulevard Prof.Dr.Doc.D.Mangeron	C	Strada Palat	Bulevard Tudor Vladimirescu	Splai Bahlui Mal Stang
65	Bulevard Socola	C	Piata Podu Ros	Sosea Bucium	
66	Bulevard Stefan Cel Mare si Sfint	A	Piata Unirii	Strada Palat	
67	Bulevard Tudor Vladimirescu	C	Cale Chisinaului	Strada Cucu	
68	Bulevard Tutora	C	Piata Podu Ros	Bulevard Primaverii	

69	Cale Chisinaului	C	Bulevard Tutora	Sosea Tomesti	Strada Tutora
70	Cale Galata	D	Strada Hatman Sendrea	Sosea Galata	
71	Esplanada Oancea	C	Strada Vasile Lupu	Strada Oancea	Strada Traian Vuia
72	Fundac 40 Sfinti	B	Strada G-ral Berthelot		
73	Fundac Armeana	A	Strada Armeana		
74	Fundac Aurora	B	Strada Aurora	Strada Sipotei	
75	Fundac Bacinschi	C	Strada Bacinschi		
76	Fundac Balusescu	C	Strada Balusescu		
77	Fundac Boianglu	D	Strada Boianglu		
78	Fundac Buciumi	D	Sosea Buciumi		
79	Fundac Bucovinei	D	Strada Bucovinei		
80	Fundac Calarasi	C	Strada Calarasi		
81	Fundac Canta	D			
82	Fundac Caramidari	D	Strada Caramidari	Strada Cicoarei	
83	Fundac Cicoarei	D	Strada Cicoarei		
84	Fundac Ciurchi	C			
85	Fundac Cocoarei	D	Strada Ticaul de jos		
86	Fundac Dancinescu	C	Stradela Galateanu	Strada Dancinescu	
87	Fundac Deaiu Buciumi	D	Strada Petre Jitaru		
88	Fundac Delfini	C	Strada Delfini		
89	Fundac Dimitrie Anghel	D	Strada Dimitrie Anghel		
90	Fundac Dimitrie Ralet	B	Strada Dimitrie Ralet	Alee Trandafirilor	
91	Fundac Dochia	C	Strada Dochia		
92	Fundac Doi Peri	D	Strada Bariera Veche		
93	Fundac Dr.Codrescu	B	Strada Gheorghe Asachi		
94	Fundac Dragos Voda	D	Strada Dragos Voda		
95	Fundac Elena Doamna	B	Stradela Elena Doamna		
96	Fundac Emil Racovita	D	Strada Emil Racovita		Fundac Mutu
97	Fundac Eternitate	C	Strada Eternitate		
98	Fundac Ferentz	D	Strada Arh.Ioan Berindei		
99	Fundac Florentz	C	Strada Cerchez Mihail	Strada Italiana	
100	Fundac Gavril Muzicescu	B	Strada Gavril Muzicescu		
101	Fundac Gindu	C	Strada Sfintul Petru Movila		
102	Fundac Grabovenschi	D	Strada Egalitatii		
103	Fundac Lascar Catargi	B	Strada Lascar Catargi		Fundac Karl Marx
104	Fundac Mielului	C	Strada Dezrobirii		
105	Fundac Mihail Kogalniceanu	B	Strada Mihail Kogalniceanu		
106	Fundac Mihail Sadoveanu	D	Alee Mihail Sadoveanu		
107	Fundac Mircea	D	Strada Moara de Vant		
108	Fundac Mitocul Maicilor	A	Bulevard Independentei		
109	Fundac Moara de Vant	D	Strada Moara de Vant		
110	Fundac Nicolae Balcescu	C	Strada Nicolae Balcescu		
111	Fundac Oancea	D	Strada Oancea		
112	Fundac Olari	D	Strada Sipotei	Strada Agricultori	
113	Fundac Otelariei	D	Sosea Nicolina		
114	Fundac Pacuret	D	Strada Movila Pacuret		
115	Fundac Paun	D	Strada Paun		
116	Fundac Perjoaia	D	Alee Tudor Neculai		
117	Fundac Petre Ispirescu	C	Strada Petre Ispirescu	Strada Eternitate	
118	Fundac Pietrariei	D	Sosea Buciumi	Limita Extravilan	
119	Fundac Plopii fara Sot	D	Stradela Plopii fara Sot		
120	Fundac Pralea	B	Strada Sfintul Andrei		
121	Fundac Salcilor	D	Strada Petre Tutea		
122	Fundac Sararlei	C	Strada Sararlei		
123	Fundac Sfintul Teodor	B	Strada Sfintul Teodor		
124	Fundac Sfintul Vasile	D	Strada Sfintul Vasile		
125	Fundac Sipotei	B	Strada Toma Cozma		
126	Fundac Socola	D	Sosea Buciumi	Fundac Buciumi	
127	Fundac Strugurilor	D			
128	Fundac Talpalari	C	Strada Gindu		
129	Fundac Tanasescu	B	Strada Tanasescu		
130	Fundac Theodor Pallady	B	Strada Theodor Pallady		
131	Fundac Tinjala	C	Strada Walter Maracineanu		
132	Fundac Trei Ierarhi	B	Strada Trei Ierarhi		
133	Fundac Ursulea	D	Strada Ursulea		
134	Fundac Vantu	D	Strada Vantu		
135	Fundac Viticultorilor	D	Strada Viticultorilor		
136	Fundac Walter Maracineanu	D	Strada Walter Maracineanu		
137	Fundac Zaverei	D	Strada Ticaul de jos		
138	Fundac Zistaust	B	Strada Elena Doamna	Strada Barnovschi	
139	Intrare C.A. Rosetti	D	Sosea Albinet	Limita Intravilan	
140	Pasaj Banu	D	Strada Gheorghe Vernescu		Fundac Gheorghe Dimitrov
141	Pasaj Cuza Voda	A	Strada Cuza Voda	Strada Teodor Burada	
142	Pasaj Gavril Muzicescu	B	Bulevard Independentei	Strada Alexandru Lapusneanu	Pasaj Maxim Gorki
143	Piata 14 Decembrie 1989	A	Strada Cuza Voda	Strada 14 Decembrie 1989	Piata Stefan Cel Mare
144	Piata Academiei	B			
145	Piata Garii	B			
146	Piata Halei	A			

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 4

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 24
Anul 2016 Luna 02 Ziua 11

147	Piata Mihai Eminescu	A	Bulevard Independentei	Bulevard Carol I	
148	Piata Natiunii	A			
149	Piata Palat	B			
150	Piata Podu Ros	C			
151	Piata Unirii	A	Strada Cuza Voda	Bulevard Independentei	
152	Piata Universitatii	B			
153	Piata Voievozilor	D	Bulevard Alexandru Cel Bun		
154	Sosea Albinet	D	Bulevard C.A.Rosetti	Limita Intravilan	
155	Sosea Arcu	B	Strada Garii	Strada Pictor Octav Bancila	
156	Sosea Birnova	D	Sosea Bucium	Limita Intravilan	
157	Sosea Bucium	D		Limita Intravilan	
158	Sosea Cirlig	D	Bulevard C.A.Rosetti	Sosea Stefan Cel Mare si Sfint	
159	Sosea Dol Peri	D	Sosea Manta Rosie	Limita Extravilan	
160	Sosea Galata	D	Strada Cicoarei	Sosea Iasi - Voinesti	
161	Sosea Iasi - Clurea	D	Bulevard Poitiers	Limita Extravilan	
162	Sosea Iasi - Ungheni	D	Strada Aurel Vlaicu		
163	Sosea Iasi - Voinesti	D	Sosea Tudor Neculai	Drum Judetean 248A	
164	Sosea Manta Rosie	D	Strada Cronicar Mustea	Limita Intravilan	
165	Sosea Moara de Foc	C	Strada Canta	Strada Pictor Octav Bancila	
166	Sosea Munteni	D	Sosea Pacurari	Strada Toma Cozma	
167	Sosea Nationala	C+D	Piata Podu Ros	Strada Tabacului	
168	Sosea Nicolina	C	Bulevard Nicolae Iorga	Drum Judetean	
169	Sosea Pacurari	C	Strada Pacurari	Limita Intravilan	
170	Sosea Rediu	D	Sosea Pacurari	Limita Intravilan	
171	Sosea Rediu Varianta	D	Sosea Pacurari	Sosea Rediu	
172	Sosea Sararlei	C	Strada Sararlei	Sosea Stefan Cel Mare si Sfint	
173	Sosea Stefan Cel Mare si Sfint	D	Bulevard Carol I	Limita Intravilan	
174	Sosea Tomesti	D	Cale Chisinaului	Limita Intravilan	
175	Sosea Tudor Neculai	D	Sosea Nicolina	Sosea Iasi - Voinesti	
176	Splai Bahlui Mal Drept	C	Piata Podu Ros	Sosea Nationala	
177	Splai Bahlui Mal Sting	C	Strada Palat	Sosea Nationala	
178	Strada 14 Decembrie 1989	A	Piata 14 Decembrie 1989	Bulevard Stefan Cel Mare si	Strada Stefan Cel Mare
179	Strada A.V.Urechia	D	Cale Galata	Strada Salcilor	
180	Strada Abrahamfi	B	Strada Toma Cozma	Strada Lt.Ionescu	
181	Strada Adamachi	B	Strada Barbol	Strada Elena Doamna	
182	Strada Adunati	C	Strada Moldovei	Strada Malu	
183	Strada Aeroportului	D	Strada Holboca	Limita Intravilan	
184	Strada Agatha Birsescu	B	Strada Ion.C.Bratianu	Strada Costache Negri	Strada 9 Mai 1877
185	Strada Agricultori	C	Strada Cazarmilor	Fundac Olari	
186	Strada Al.O.Teodoreanu	D	Strada Bucium	Strada Vladiceni	Strada Proletari
187	Strada Alba	C	Strada Elena Doamna	Strada Mr.Popescu Eremia	
188	Strada Alba Iulia	D	Strada Oltenlei	Limita Intravilan	
189	Strada Albinet	D	Strada Sararlei	Strada Savescu	
190	Strada Alecu Donici	D	Sosea Iasi - Voinesti	Strada Voinesti	
191	Strada Alecu Russo	B	Bulevard Carol I	Strada Petre Andrei	
192	Strada Alexandru Cernat	D	Strada Eugen Statescu	Alee Pinilor	
193	Strada Alexandru Lapusneanu	A	Piata Unirii	Piata Mihai Eminescu	
194	Strada Alexandru Slatineanu	D	Strada Constantin Thiron	Strada George Bogdan	
195	Strada Alexandru Vlahuta	B	Bulevard Carol I	Strada Dumbrava Rosie	
196	Strada Alexandru Voda Ipsilanta	B	Splai Bahlui Mal Sting	Strada Sfintul Andrei	
197	Strada Alexandru Xenopol	B	Bulevard Independentei	Strada Vasile Conta	
198	Strada Alistar	C	Strada Brandusa	Strada Vantu	
199	Strada Alunis	D	Sosea Galata	Strada Fagetului	
200	Strada Amurgului	D	Bulevard Dacia	Strada Tabacului	
201	Strada Anastasie Fatu	C	Strada Pacurari	Strada Ripa Galbena	
202	Strada Anastasie Panu	C	Bulevard Stefan Cel Mare si	Strada Elena Doamna	
203	Strada Anton Crihan	D	Strada Crisului	Strada Crihan Anton Varianta	Strada Dimbovita
204	Strada Apelor	D	Strada Eternitate	Strada Misai	
205	Strada Arapului	C	Bulevard Socola	Strada Bularga	
206	Strada Arcu	B	Piata Unirii	Strada Garii	
207	Strada Arges	D	Sosea Nationala	Sosea Nationala	
208	Strada Arh.G.M.Cantacuzino	C	Strada Horia	Strada Closca	Strada Crisan
209	Strada Arh.Ioan Berindei	D	Sosea Nicolina	Sosea Galata	Strada Muncii
210	Strada Arinis	D	Sosea Iasi - Voinesti	Strada Voinesti	
211	Strada Armeana	A	Strada Cuza Voda	Strada Costache Negri	
212	Strada Armoniei	C	Strada Simion Barnutiu	Strada Ticsul de jos	
213	Strada Atelierului	C	Cale Chisinaului	Strada Bucium	
214	Strada Ateneului	C	Strada Ion Creanga	Strada Rojnita	
215	Strada Aterizaj	D	Strada Aurel Vlaicu	Strada Aviatiei	
216	Strada Aurel Vlaicu	D	Strada Ion Creanga	Sosea Iasi - Ungheni	
217	Strada Aurora	B	Bulevard Carol I	Fundac Aurora	
218	Strada Aviatiei	D	Strada Aurel Vlaicu	Strada Holboca	
219	Strada Avionului	D	Strada Aviatiei	Strada Lt.Popovici	
220	Strada Aziluiui	D	Sosea Iasi - Voinesti	Strada Galbeni	
221	Strada B.P.Hasdeu	B	Strada Lascar Catargi	Strada Sararlei	Strada 1907
222	Strada Bacinschi	B	Sosea Arcu	Strada Strapungerea Silvestru	
223	Strada Baltagului	D	Limita Intravilan	Limita Intravilan	
224	Strada Baltii	B	Strada Teodor Rascanu	Strada Podu de Piatra	

225	Strada Balusescu	C	Strada Nicorita	Strada Vinatori	
226	Strada Banat	D	Strada Olteniei	Strada Transilvaniei	
227	Strada Barboi	A	Strada Elena Doamna	Strada Costache Negri	
228	Strada Barbu Lautaru	B	Strada Smirdan	Strada Hellade	
229	Strada Barbu St.Delavrancea	C	Strada Caraiman	Strada Simion Bernutiu	
230	Strada Barlera Veche	D	Strada Mitropolit Varlaam	Bulevard Socola	
231	Strada Barnovschi	A	Strada Sfintul Lazar	Strada Elena Doamna	
232	Strada Bas Claus	C	Strada Tatarasi	Strada Nicorita	
233	Strada Basarabi	D	Bulevard Alexandru Cel Bun	Strada Sarmisegetuza	
234	Strada Beldiceanu	D	Strada Eternitate	Strada Spital Pascanu	
235	Strada Belvedere	B	Strada Toma Cozma	Strada Sipotel	
236	Strada Bistrita	D	Sosea Nationala	Bulevard Alexandru Cel Bun	
237	Strada Bogdan Voda	D	Strada Caraiman	Strada Ticaul de jos	
238	Strada Boianglu	D	Bulevard Socola	Cale Ferata	
239	Strada Bradetului	D	Strada Fagetului	Strada Frunzei	
240	Strada Bradului	D	Strada Salcilor	Sosea Nicolina	
241	Strada Brandusa	D	Strada Spital Pascanu	Bulevard C.A.Rosetti	
242	Strada Brates	D	Strada Canta	Strada Luca Arbore	
243	Strada Bratului	C	Strada Rufeni		
244	Strada Bravilor	C	Trecatoare Nucului	Strada Dezrobirii	
245	Strada Broscariei	D	Strada Mitropolit Varlaam	Bulevard Nicolae Iorga	
246	Strada Brudea	D	Bulevard C.A.Rosetti	Strada Martha	
247	Strada Bucium	D	Bulevard Socola	Cale Chisinaului	
248	Strada Bucovinei	D	Strada Transilvaniei	Limita Intravilan	
249	Strada Bucur	C	Strada Frederich	Strada Cazarmilor	
250	Strada Bularga	D	Bulevard Socola	Strada Al.O.Teodoreanu	
251	Strada Buna Vestire	B	Strada Lascar Catargi	Strada Mihail Kogalniceanu	
252	Strada Buridava	D	Bulevard Dacia	Strada Tabacului	
253	Strada Busuioc	D	Strada Cazarmilor	Strada Semanatorului	
254	Strada Butnari	D	Strada Bucium	Strada Vladiceni	
255	Strada Buznea	B	Strada Iancu Bacalu	Strada Gheorghe Ghibanescu	
256	Strada Calafat	D	Strada Olteniei	Limita Intravilan	
257	Strada Calarasi	C	Strada Eternitate	Strada Tatarasi	
258	Strada Callistrat Hogas	D	Strada Ioan Nadejde	Limita PUZ	
259	Strada Calugareni	D	Strada Transilvaniei	Limita Intravilan	
260	Strada Camile Flammarion	D	Alee Mihail Sadoveanu		
261	Strada Campului	C	Strada Zimbrului	Strada Melodiei	
262	Strada Canta	C	Sosea Moara de Foc	Sosea Pacurari	
263	Strada Caprelor	D	Stradela Copou	Stradela Caprelor	
264	Strada Capsunelor	D	Strada Micsunelelor	Strada Vantu	
265	Strada Caraiman	C	Strada Simion Bernutiu	Limita Intravilan	
266	Strada Caramidari	D	Sosea Galata	Stradela Caramidari	
267	Strada Carpati	C	Strada Libertatii	Strada Frumoasa	
268	Strada Casin	D	Strada Olteniei	Limita Intravilan	
269	Strada Cazaban	D	Strada Pictor Octav Bancila	Strada Tabacului	
270	Strada Cazangiilor	D	Sosea Manta Rosie	Strada Manta Rosie	
271	Strada Cazarmilor	C	Sosea Pacurari	Strada Fagului	
272	Strada Ceahlau	D	Strada Aeroportului	Strada Nisipari	
273	Strada Cerchez Mihail	C	Strada Sararlei	Strada Dochia	
274	Strada Cerna	D	Bulevard Alexandru Cel Bun	Strada Anton Crihan	JUDEȚUL IAȘI
275	Strada Cetatuia	D	Bulevard Poitiers	Strada Neptun	CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
276	Strada Cicoarei	D	Cale Galata	Limita Intravilan	
277	Strada Ciomei	C	Strada Oancea	Strada Hanciuc	Anexa la Hotararea
278	Strada Ciprian Porumbescu	D	Sosea Bucium		Nr. 37
279	Strada Ciresica	D	Strada Gheorghe Doja	Strada Petre Tutea	
280	Strada Ciric	D	Strada Eternitate	Strada Fantanilor	Anul 2011 Luna 02 ziua 11
281	Strada Cismeaua Butuc	B	Strada Florilor	Stradela Florilor	
282	Strada Cismeaua Pacurari	B	Strada Pacurari	Sosea Arcu	
283	Strada Ciurchi	C	Bulevard Tudor Vladimirescu	Strada Vasile Lupu	
284	Strada Clopotari	D	Strada Frumoasa	Strada Libertatii	
285	Strada Closca	A	Strada Sfintul Petru Movila	Strada Crisan	
286	Strada Codrului	D	Strada Viorelelor	Strada Podisului	
287	Strada Col.Langa	B	Bulevard Stefan Cel Mare si	Strada Sfintul Andrei	Strada Max Wexler
288	Strada Columnei	D	Bulevard Dacia	Strada Tabacului	
289	Strada Cometa	B	Strada Adunati	Strada Moldovei	
290	Strada Conductelor	C	Bulevard Tudor Vladimirescu	Strada Cucu	
291	Strada Constantin Erbiceanu	D	Strada Ioan Gotcu	Strada Boianglu	
292	Strada Constantin Pop	D	Strada I.C.Constantineanu	Strada Dealu Bucium	
293	Strada Constantin Ramadan	D	Stradela Moara de Vant	Strada Moara de Vant	Strada 1821
294	Strada Constantin Stere	C	Strada Sararlei	Strada George Enescu	Strada Dr.Stefan Stinca
295	Strada Constantin Thiron	D	Strada Fermei	Strada Nicolae Negura	
296	Strada Copou	B	Sosea Stefan Cel Mare si	Strada Dr.Paulescu	
297	Strada Cornelia Emilian	D	Sosea Bucium	Strada Mihail Cornea	
298	Strada Cosasului	D			
299	Strada Costache Negri	B	Strada Elena Doamna	Bulevard Stefan Cel Mare si	
300	Strada Cpt. Protopopescu	D	Strada Aeroportului	Strada Motilor	
301	Strada Cpt.Tomida	B	Alee Grigore Ghica Voda	Strada Petre Andrei	
302	Strada Crihan Anton Varianta	D	Strada Cerna	Cale Galata	

ANEXA 7

TERENURI: • RELAŢIE DE CALCUL

$$V_t = S_t \times V_{da}$$

unde:

- **V_t = valoarea terenului pentru care se aplică taxele notariale**
- **S_t = suprafaţa terenului conform documentaţiei cadastrale**
- **V_{da} = valoarea unitară a terenului, funcţie de destinaţie şi amplasare (ANEXA 8)**

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI

Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 8

TERENURI: • VALORI UNITARE MINIME

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

MUNICIPIUL IAȘI

INTRAVILAN

nr.crt.	zona	€ / m²
1	A	280
2	B	84
3	C	45,5
4	D	21
5	E	10

Notă : Zona E = terenuri ce nu se regăsesc în nomenclatorul stradal

EXTRAVILAN

nr.crt.	zona	€ / m²
	IEȘIRE DIN MUNICIPIU SPRE :	
1	Bucium	8
2	Miroslava, Valea Lupului	5
3	Aroneanu, Șorogari	3,5
4	Rediu	3
5	Popricani	2

ANEXA 13

IMOBILE: • COEFICIENŢI DE DEPRECIERE

LOCUINŢE INDIVIDUALE

vechime (ani)	GRUPA A cadre din beton armat sau pereţi din zidărie, parter ori parter + mai multe etaje	GRUPA B pereţi din lemn sau chirpici, vălătuci sau alte materiale
până în 10	1	1
10 - 20	0,90	0,85
20 - 30	0,85	0,70
30 - 50	0,80	0,60
50 - 80	0,70	0,50
peste 80	0,60	0,45

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

CONSTRUCŢII ANEXE

vechime (ani)	CONSTRUCŢII ANEXE
până în 5	1
5 - 10	0,90
10 - 20	0,85
20 - 30	0,80
30 - 40	0,75
peste 40	0,60

APARTAMENTE ŞI SPAŢII COMERCIALE SITUATE ÎN BLOCURILE DE LOCUINŢE

vechime (ani)	GRUPA C blocuri cu pereţi din beton, cadre din beton sau zidărie, parter şi mai multe etaje
până în 10	1
10 - 20	0,95
20 - 40	0,90
40 - 60	0,85
60 - 80	0,80
peste 80	0,70

SPAŢII COMERCIALE ALTELE DECÂT CELE SITUATE ÎN BLOCURI, SPAŢII INDUSTRIALE ŞI AGRICOLE

vechime (ani)	GRUPA C construcţii cu pereţi din beton, cadre din beton sau zidărie
până în 20	1
20 - 30	0,90
peste 30	0,80

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

NOTĂ:

- coeficienţii de depreciere în timp se vor aplica pentru toate imobilele ce fac obiectul operaţiunilor notariale.

ANEXA 14

SPAŢII COMERCIALE, INDUSTRIALE ŞI AGRICOLE:
• RELAŢIE DE CALCUL

$$V_{sp} = S_u \times V_u \times C_d \times C_{rs} \times C_{ra}$$

unde:

- **V_{sp} = valoarea de piaţă a spaţiului**
- **S_u = suprafaţa utilă, conform actelor de proprietate**
- **V_u = valoarea unitară a spaţiului (Anexa 15)**
- **C_d = coeficient de depreciere (Anexa 13)**
- **C_{rs} = coeficient de risc seismic (Anexa 11)**
- **C_{ra} = coeficient de reducere funcţie de amplasare (Anexa 15)**

NOTE:

- Coeficienţii de risc seismic se vor aplica doar în cazul spaţiilor situate în blocurile menţionate în Anexa 11.
- Coeficienţii de reducere se aplică doar la spaţiile comerciale amplasate la mezanin, demisol sau etajele superioare ale blocurilor de locuinţe.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 39
Anul 2011 Luna 02 Ziua 4

ANEXA 15

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

SPAȚII COMERCIALE, INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE
• VALORI UNITARE MINIME

SPAȚII COMERCIALE

nr.crt.	amplasament	zona	€ / m²
1	IAȘI	A	800
		B	600
		C	480
		D	400
2	PAȘCANI	A	520
		B	440
		C	320
3	HÂRLĂU	A	480
		B	360
		C	280
4	TÎRGU FRUMOS	A	480
		B	320
5	RĂDUCĂNENI	A	220
		B	140
		C	60
6	Spații comerciale în localitățile : TOMEȘTI, MIROSLAVA, REDIU, LUNCA CETĂȚUII, VALEA LUPULUI, ARONEANU	–	150
7	Spații comerciale în alte localități rurale	–	70

Corecţii spaţii comerciale

nr.crt.	amplasare spaţii	C_{ra}
1	Demisol	0,7
2	Mezanin	0,9
3	Etaj superior	6,8

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 24
Anul 2004 Luna 02 Ziua 4

HALE INDUSTRIALE

nr.crt.	tip construcţie	localitatea	€ / m²
1	Hale cu structură din beton	IAŞI	210
2	Hale cu structură din metal	IAŞI	140
3	Hale cu structură din beton	PAŞCANI, HÂRLĂU, TG.FRUMOS, PODU ILOAIEI, RĂDUCĂNENI, VALEA ADÂNCĂ, REDIU, MIROSLAVA, TOMEŞTI, CIUREA, DANCU, VALEA LUPULUI	122,5
4	Hale cu structură din metal	PAŞCANI, HÂRLĂU, TG.FRUMOS, PODU ILOAIEI, RĂDUCĂNENI, VALEA ADÂNCĂ, REDIU, MIROSLAVA, TOMEŞTI, CIUREA, DANCU, VALEA LUPULUI	105
5	Hale pentru spaţii de depozitare , magazii, ateliere	IAŞI, PAŞCANI, HÂRLĂU, TÎRGU FRUMOS	70
6	Hale	localităţi rurale	35

HALE AGRICOLE (GRAJDURI) DIN FOSTELE C.A.P.-uri

nr.crt.	denumire	zona	caracteristici	
			zidărie	lemn, chirpici
1	Grajduri din fostele unităţi agricole	A	35	17,5
2		B	24,5	14
3		C	17,5	10,5

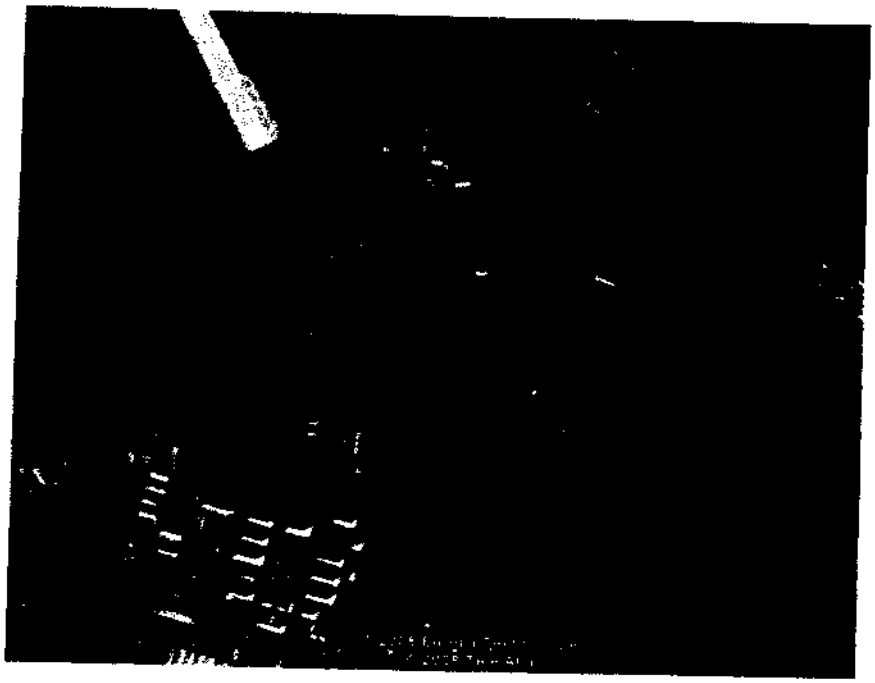
P.F.A. GRECU A. VASILE

Cod unic de înregistrare : 27129571
Nr. Registru comerțului : F22/1992/02.07.2010

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
REGISTRATURĂ GENERALĂ
Nr. 1420
Anul 2011 Luna 02 Ziua 03

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară compusă din construcții și teren proprietate SC GEPROCON SA situat în municipiul IAȘI , str. Aeroportului , nr 1 , jud. IAȘI



Beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Proprietar : S.C. GEPROCON S.A. IAȘI

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Data evaluării:
18.01.2011

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

FOAIE DE PREZENTARE

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

DENUMIRE LUCRARE: " Evaluare proprietate imobiliară compusă din construcții și teren proprietate SC GEPROCON SA, situată în municipiul IAȘI , str. Aeroportului , nr 1 , jud. IAȘI"

OBIECT: PROPRIETATE IMOBILIARĂ TEREN ȘI CONSTRUCȚII

Prof.dr.ing. Vasile Grecu

Expert Evaluator proprietăți imobiliare

EXPERT TEHNIC ÎN CONSTRUCȚII
LEGITIMAȚIA Nr. 11682/2003
Dr. Ing. VASILE GRECU
Proiectare, asistență Tehnică, Evaluari Propr. Imobiliare
IAȘI-ROMÂNIA

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

1. SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării: proprietate imobiliară situată în Str. Aeroportului nr. 1 Iaşi, identificată astfel:

PROPRIETATE S.C.GEPROCON S.A. : proprietate imobiliară formată din teren în suprafaţă de **9048,55 mp** compus din:

- parcela CC1/1(4364/1/1), în suprafaţă de **7804,95 mp**, sector cadastral 112 , număr cadastral 4832/1/1
- parcela CC1/2(4364/1/2), în suprafaţă de **55,09 mp** , sector cadastral 112, număr cadastral 4832/1/2 ,
- parcela CAT 4(4364/4), în suprafaţă de **428,96 mp** , sector cadastral 112, număr cadastral 4832/4 ,
- parcela CAT 5(4364/5), în suprafaţă de **308,15** mp , sector cadastral 112, număr cadastral 4832/5, pe care se află amplasată clădirea :
  C4 - depozit (Sc = 37,42 mp) ;
- parcela CAT 6(4364/6), în suprafaţă de **83,14 mp** , sector cadastral 112, număr cadastral 4832/6
- parcela DS 3 (4364/3), în suprafaţă de 489,28 mp , sector cadastral 112 , din care :
  244,64 mp reprezintă cota indiviză de ½ pentru SC Geprocon ;
- parcela CC1/4(4364/1/4), în suprafaţă de 247,25 mp , sector cadastral 112 , număr cadastral 4832/1/4 , din care :
  123,625 mp reprezintă cota indiviză de ½ pentru parcela 1/1(4634/1/1) pentru SC Geprocon.

Descrierea proprietăţii imobiliare

Pe amplasamentau fost identificate următoarele obiective (construcţii) :

- C1- hală depozitare (Sc = 333,85 mp şi Su = 287,11 mp) ,
- C2 - spaţiu administrativ (Sc = 203,78 mp şi Su 175,25 mp) ,
- C4 - depozit (Sc = 37,42 mp) ;
- C8 - hală depozitare metalică (Sc = 371,47 mp şi Su = 371,47 mp).

Pe proprietate se mai găsesc :

- o împrejmuire exterioară din plasă metalică pe stâlpişori din beton (l = 476 ml) ;
- iluminat exterior cu lămpi fluorescente susţinute de stâlpi metalici, de 10 m înălţime (13 buc) şi doi stâlpi de beton pentru susţinerea reţelei ;
- două foraje de mare adâncime, ca surse alternative de alimentare cu apă (unul având adâncimea de 100 m şi unul de 65 m);
- platforme betonate, din asfalt şi din pavele carosabile ;
- racord gaze ;

Se face precizarea că în documentele prezentate sunt menţionate şi alte construcţii unele care în realitate nu mai există, altele deteriorate sau fără utilitate şi fără valoare individuală, deoarece valoarea terenului este mai mare decât valoarea lor:

- C5 – staţie carburant
- C6 – rezervoare îngropate
- C7 – groapă de var
- C8 - magazie
- C16 – rampă
- C17 – depozit piatră

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Inspecția proprietăților a fost efectuată de către dr. ing. expert evaluator ANEVAR Vasile Grecu în data de 11.01.2011. La inspecție au participat un reprezentant al Consiliului Județean Iași și reprezentanți din partea S.C. GEPROCON S.A. Iași.

Prezentul raport reprezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, conține 41 pagini text și anexe și a fost întocmit în trei exemplare, din care două pentru client.

1.1. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a activului, așa cum este definită în Standardul Internațional de Evaluare IVS 1, în vederea exproprierii, conform Legii 255/14.12.2010

1.2. Rezultatele evaluării

Tabel centralizator proprietati :

Nr	Obiectul evaluării	PIF	S mp	Sc mp	Su mp
[redacted]					
1	Teren		9048,55		
2	C1- hală reparații	1974		333,85	287,11
3	C2 - spațiu adm.	2004		203,78	175,25
4	C4 - depozit	1960		37,42	32,80
5	C8 - hală depozitare metalică	1974		371,47	334
6	Împrejmuiri exterioare	1994			
7	Împrejmuiri interioare	2009			
8	Puțuri forate	1994			
9	Iluminat exterior	1994			
10	Racord gaze	2003			
11	Platforme interioare	2009			

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport, au rezultat următoarele valori estimate pentru proprietățile imobiliare supuse evaluării (valori exclusiv TVA):

Nr	Obiectul evaluării	Metoda costurilor RON (Fără TVA)	[redacted]	Metoda capitalizării veniturilor RON	[redacted]	Metoda comparației RON	[redacted]
[redacted]							
1	Teren		[redacted]	-	[redacted]	1.347.650	[redacted]
2	C1 - hală reparații	259.492	[redacted]	759.116	[redacted]	-	[redacted]
3	C2 - corp adm.	398.768	[redacted]		[redacted]	-	[redacted]
4	C4 - depozit	9.835	[redacted]		[redacted]	-	[redacted]
5	C8 - hală depozitare metalică	150.043	[redacted]		[redacted]	-	[redacted]
6	Împrejmuiri exterioare	30.723	[redacted]	-	[redacted]	-	[redacted]
7	Împrejmuiri interioare	34.139	[redacted]		[redacted]	-	[redacted]
8	Puțuri forate	79.585	[redacted]	-	[redacted]	-	[redacted]
9	Iluminat exterior	34.127	[redacted]	-	[redacted]	-	[redacted]
10	Racord gaze	34.191	[redacted]	-	[redacted]	-	[redacted]
11	Platforme interioare	360.251	[redacted]	-	[redacted]	-	[redacted]
	TOTAL	1.391.154	[redacted]	-	[redacted]	1.347.650	[redacted]

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

1.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

În opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea imobiliară (construcţii şi teren) la data de 18.01.2011 este de:

S.C. GEPROCON S.A.

$V_{proprietate}$ = 2.093.880 RON – 492.064 Euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport ;
- Valoarea prezentată include şi valoarea terenului evaluat conform grilei folosită de Camera Notarilor Publici Iaşi, elaborată de P.F. Pinghiriac Daniel din 13 decembrie 2010;
- Pentru construcţiile C1, C2, C4, C8, valorile au fost stabilite conform Grilei actualizată de Camera Notarilor Publici Iaşi, cuprinse în Anexa 3 a prezentului raport (valori minime stabilite pentru zona D unde sunt amplasate construcţiile aparţinând S.C. GEPROCON S.A. Iaşi);

Valorile pentru : împrejmuiri interioare şi exterioare, puţuri forate, iluminat exterior, racord de gaze şi platforme interioare, care nu se regăsesc în Grila Camera Notarilor Publici Iaşi, au fost evaluate prin metoda costurilor;

- Cursul de schimb valutar luat în consideraţie este cel anunţat de BNR pentru data de 18.01.2011: **4,2553** RON/Euro;
- Valoarea estimata în EURO este valabilă atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea propietăţii şi a pieţei imobiliare, nivelul cererii şi ofertei, inflaţia, evoluţia cursului leu/Euro nu se modifică semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul euro nu este neapărat liniară;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea nu ţine cont de responsabilităţile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România), avându-se în vedere expertizele întocmite şi actualizate de Camera Notarilor Publici din Iaşi elaborată de P.F. Pinghiriac Daniel din 13 decembrie 2010.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Prof.dr.ing. Vasile Grecu
Expert Evaluator proprietăţi imobiliare

Dr. ing. VASILE GRECU
Proiectare, asistenţă tehnică, Evaluări Propr. imobiliare
IAŞI-ROMANIA

1.4. SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: d-ul dr. Constantin Simirad, preşedinte,

CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI

Ref: Evaluarea proprietăţii imobiliare, aparţinând S.C. GEPROCON S.A. Iaşi, situată în intavilanul municipiului Iaşi str. Aeroportului nr. 1 , Iaşi

La cererea solicitantului, Consiliul Judeţean Iaşi, s-a întocmit prezentul raport de evaluare care constituie baza conform căreia s-a stabilit opinia evaluatorului asupra valorii de piaţă a activului aflat în Iaşi, ce urmează a fi expropriat pentru cauza de utilitate publică destinată valorii proiectului "Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi" situat în zona aeroport, judeţul Iaşi.

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare constă dintr-un teren liber în suprafaţă de 9048,55 mp din care 368,28 mp în cotă indiviză şi construcţii cu suprafaţa construită de 946,52 mp în Iaşi, zona aeroport, judeţul Iaşi.

Activul a fost inspectat de către evaluator, împreună cu reprezentantul Consiliul Judeţean Iaşi şi reprezentanţii S.C. GEPROCON S.A. Iaşi, în data de 11.01.2011.

Sumarul evaluării prezintă succint datele de baza ale raportului şi opinia evaluatorului care astăzi 18.11.2011 indică **o valoare de piaţă** de:

$$V_{proprietate} = 2.093.880 \text{ RON} - 492.064 \text{ Euro}$$

pentru proprietatea în discuţie, bazată pe valorile obţinute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condiţiile caracteristicilor pieţei actuale a proprietăţilor imobiliare specifice.

Valorile utilizate în raport sunt corespunzatoare preţurilor utilizate la data evaluării şi au fost calculate la cursul de schimb valutar de 4,2553 RON/1 Euro practicat de BNR, valabil la 18.01.2011.

Raportul a fost pregătit în conformitate şi pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România) avându-se în vedere expertizele întocmite şi actualizate de Camera Notarilor Publici din Iaşi, elaborată de P.F. Pinghiriac Daniel din 13 decembrie 2010.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Cu stimă,

prof. dr ing. GRECU VASILE

Administrator

PFA Grecu A. Vasile VASILE

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA F22/1992/2010 GRECU A. C.U.I. 27129571 IAŞI-ROMANIA

1.5. Certificare

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice sunt analizele, opiniile şi concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perpectivă în proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România), având-se în vedere expertizele întocmite şi actualizate de Camera Notarilor Publici din Iaşi din 13 decembrie 2010. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către expertul evaluator dr. ing. Vasile Grecu în data de 11.01.2011. Facem precizarea că, la inspecţie evaluatorul a fost însoţit de un reprezentant al Consiliului Judeţean Iaşi şi de reprezentanţi ai S.C. GEPROCON S.A. Datele referitoare la teren au fost preluate din documentele avute la dispoziţie .

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă a ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Prof.dr.ing. Vasile Grecu
Expert Evaluator proprietăţi imobiliare

EXPERT TEHNIC IN CONSTRUCTII LEGITIMAT
Dr. Ing. VASILE GRECU
Proiectare, asistenţă Tehnică, Evaluări Propr. Imobiliare
IAŞI-ROMÂNIA

CUPRINS

1. SINTEZA EVALUARII

1.1. Scopul evaluării
1.2. Rezultatele evaluării
1.3. Reconcilierea rezultatelor. opinia evaluatorului
1.4. Scrisoare de transmitere
1.5. Certificare

2. DATE GENERALE

2.1. Obiectul evaluării
2.2. Scopul evaluării
2.3. Clientul şi destinatarul lucrării (instrucţiunile evaluării)
2.4. Bazele evaluării
2.4.1. Ipoteze şi condiţii limitative
2.4.1.1. Ipoteze
2.4.1.2. Condiţii limitative
2.4.2. Teren şi contaminări
2.4.3. Surse de informaţii
2.4.4. Clientul şi destinatarul lucrării
2.4.5. Drepturi de proprietate evaluate
2.4.6. Scopul şi utilizarea raportului
2.4.7. Valoarea estimată
2.4.8. Data evaluării
2.4.9. Data inspecţiei
2.4.10. Metodologia de evaluare folosită
2.5. Responsabilitatea faţă de terţi

3. PREZENTAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

3.1. Descrierea amplasamentului
3.2. Descrierea proprietăţii imobiliare
3.2.1. Terenul
3.2.2. C1 – hală de fabricaţie (reparaţie)
3.2.3. C2 – corp administrativ
3.2.4. C4 – depozit
3.2.5. C8 – hală de depozitare
3.2.6. Împrejmuiri exterioare
3.2.7. Împrejmuiri interioare
3.2.8. Iluminat exterior
3.2.9. Racord de gaze
3.2.10. Platforme interioare
3.2.11. Puţuri forate
3.3. Analiza pieţei imobiliare specifice
3.3.1. Piaţa imobiliară
3.3.2. Analiza cererii
3.3.3. Analiza ofertei
3.3.4. Echilibrul pieţei

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 39
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

4. EVALUAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

4.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)
4.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, surse de informaţii)
4.2.1. Etape parcurse
4.3. Metoda costului
4.3.1. Determinarea valorii de înlocuire
4.3.1.1. Clădire C1 – hală de reparaţie
4.3.1.2. Clădire C2 – corp administrativ
4.3.1.3. Clădire C4 – depozit
4.3.1.4. Clădire C8 – hală metalică
4.3.1.5. Împrejmuiri exterioare
4.3.1.6. Împrejmuiri interioare
4.3.1.7. Puţuri forate de mare adâncime
4.3.1.8. Iluminat exterior
4.3.1.9. Racord de gaze
4.3.1.10. Platforme interioare
4.4. Metoda capitalizării veniturilor
4.5. Metoda comparaţiei
4.6. Alegerea valorii finale

5. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Anexa 1 – Determinarea valorii de piaţă a terenului
Anexa 2 – Determinarea ratei de capitalizare şi a venitului net din exploatare
Anexa 3 – Evaluarea construcţiilor şi a terenului conform Grilei Camerei Notarilor Publici Iaşi din 13 decembrie 2010

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 39
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

2. DATE GENERALE

2.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării este determinarea valorii proprietății imobiliare situată în intravilanul municipiului Iaşi **în Str. Aeroportului nr. 1, Iaşi**, proprietatea SC GEPROCON SA , identificată astfel:

- **proprietate imobiliară** formată din **teren construit şi neconstruit în suprafaţă de 9048,55 mp** din care **368,28 mp** în cotă indiviză şi **construcţii cu suprafaţa construită de 946,52 mp.**

Acestea se pretind a fi proprietatea celor de mai sus în baza următoarelor documente:

Act de dezmembrare încheiat la Biroul notarilor publici Genoveva Patraşcanu din Iaşi , str V. Alecsandri nr. 11

Protocol de predare primire a activului şi pasivului precum şi a altor indicatori privind activităţile de studii geo , proiectare şi construcţii – montaj , care se divid din patrimoniul REGIEI AUTONOME (APELE ROMÂNE – FILIALA IAŞI) şi trece la SC GEPROCON SA IAŞI , conform HGR nr 394/15.07.1994 .

Lista mijloacelor fixe ce se predau de la R A (APELE ROMÂNE) FILIALA IAŞI la SC GEPROCON SA .

Fişa corpului de proprietate str. Aeroportului nr. 1 :

- număr carte funciară 14048 ; număr sector cadastral 112 ;
- număr cadastral al corpului de proprietate : 4832/1/1; ½ ;4 ;5; 6
- număr cadastral al corpului de proprietate : 4832/1/4 ;
- număr cadastral al corpului de proprietate : 4832/3;

Plan de amplasament şi delimitare a corpului de proprietate, proprietar S.C. GEPROCON S.A., Str. Aeroportului nr. 1, Iaşi.

Conform declaraţiei reprezentanţilor proprietarului, **dreptul de proprietate asupra imobilului este complet.**

Nu se asumă nici o responsabilitate de către evaluator privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile şi proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.

2.2. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piaţă** a activului, aşa cum este definită în Standardul Internaţional de Evaluare IVS 1, în vederea exproprierii, conform Legii 255/14.12.2010.

Având în vedere statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de solicitantul şi destinatarul lucrării.

2.3. Clientul şi destinatarul lucrării (Instrucţiunile evaluării)

Prezentul raport de evaluare se adreseaza CONSILIULUI JUDETEN IAŞI **în calitate de *client* şi *destinatar.***

Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi destinatar.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

2.4. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

2.4.1. Ipoteze şi condiţii limitative

Din informaţiile publice aflate la dispoziţia evaluatorului, proprietatea nu este supusă nici unor restricţii sau limitări deosebite, restricţii contractuale, servituţi, leasing, ipoteci, care ar putea influenţa sau îngrădi dreptul de folosinţă al spaţiului ulterior.

2.4.1.1. Ipoteze

- Selectarea metodelor de evaluare, cât şi modalitaţile de aplicare, s-au facut având în vedere statutul actual al proprietăţii supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care ar putea fi închelată o tranzacţie ;
- La elaborarea lucrării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informaţie.După cunoştinţa evaluatorului, toate informaţiile sunt corecte;
- Imobilul a fost vizionat şi inspectat personal de către evaluator dr. ing. Vasile Grecu în ziua de 11 ianuarie 2011. La inspecţie au fost prezenţi reprezentanţi ai S.C. GEPROCON S.A. Iaşi şi ai Consiliului Judeţean Iaşi;
- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schiţe, fotografii, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor şi stării acestuia;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părţilor aflate în tranzacţie. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra imobilului este valabil şi nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzator pentru existenţa unor vicii ascunse privind construcţiile şi/sau factorii de mediu care ar putea influenţa valoarea, evaluatorul neavând competenţele necesare şi, prin urmare, nu poate da nici o garanţie referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnică de detaliu şi nici nu a inspectat acele parţi ale construcţiilor care sunt acoperite sau inaccesibile;
- Evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile şi nu îşi asumă nici o responsabilitate în privinţa datelor furnizate de client şi terţe persoane;
- Evaluatorul a luat cunostinţă de faptul că datorită amplasării în apropierea pistei aeroportului Iaşi, proprietăţile **evaluate au restricţii severe din punct de vedere al dezvoltării urbanistice** ;
- Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu beneficiarul sau cu părţile interesate în tranzacţii;
- Evaluatorul îşi asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.
- Suprafeţele proprietăţilor imobiliare au fost măsurate de evaluator cu ocazia inspecţiei şi confruntate cu datele preluate din actele prezentate de beneficiar.
- Prezentul Raport de evaluare va fi inclus în documentaţia destinată publicităţii legale şi nu va fi publicat în alt fel, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei şi contextului în care va urma să apară;
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client şi beneficiarul lucrării şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare;
- Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricţiilor urbanistice din zonă;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost indentificată o non-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.

CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Raportul de evaluare este întocmit numai pentru uzul beneficiarului menționat.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de despăgubire numai informații pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștințe.
- Baza juridică și tehnică de evaluare consultată și utilizată este prezentată în sinteză după cum urmează :

• Legea nr. 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

• Grila valorilor minime de piață a Camerei Notarilor Publici din Iași, elaborată de P.F. Pinghiriac Daniel din 13 decembrie 2010;

• Ordinul nr. 534/2001 modificat cu Ordinul 349/2004 al Ministerului Administrației Publice privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general

• Hotărârea Consiliului Județean Iași nr. 334/31.10.2008 privind declararea utilității publice a lucrării "Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Internațional Iași"

• Hotărârea Consiliului Județean Iași nr 284/2008 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici a lucrării de interes public "Dezvoltarea și modernizarea Aeroportului Internațional Iași".

2.4.1.2. Condiții limitative:

⇒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 relativ la proprietatea 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;

⇒orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

⇒atât selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare ale acestora s-au făcut având în vedere statutul proprietății imobiliare supuse evaluării, astfel încâ valoarea estimată să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea de despăgubire.

⇒la elaborarea lucrării au fost luați în considerație toți factorii care au influență asupra valorii și au fost aduși la cunoștință beneficiarului, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație. Evaluatorul consideră că toate informațiile sunt corecte.

⇒raportul de evaluare nu se supune verificării fără acordul expres, scris și prealabil al evaluatorului.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

2.4.2. Teren și contanimări

⇒Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a pânzei freatice. Prin urmare, evaluarea a fost realizată neluând în considerație aceste aspecte (dacă nu vor fi puse la dispoziție informații de acest fel) care ar putea influența valoarea estimată de evaluator.

2.4.3. Surse de informații

⇒Evaluatorul se bazează atât pe informațiile primite din partea reprezentanților beneficiarului, cât și din investigații diverse :

- documentația cadastrală ;
- agenții/firme de consultanță și tranzacții imobiliare ;

⇒Pentru realizarea lucrării au fost consultate documente puse la dispoziție de către

beneficiar, dintre care menţionăm:

- planurile de amplasare în zonă ;
- documentaţii cadastrale întocmite pentru expropriere şi/sau înscrierea în cartea funciară;

⇒La baza elaborării prezentului Raport de evaluare au stat datele şi informaţiile furnizate de :

- Comisia Naţională de Statistică prin buletinele emise;
- Oficiul Naţional de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Iaşi;
- Diverse lucrări de specialitate privind tranzacţiile imobiliare;
- Evaluarea Proprietăţii Imobiliare – Appraisal Institute – ediţia română;
- Hotărârea de Guvern nr. 2139/30 noiembrie 2004, pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea şi duratele normale de clasificare a mijloacelor fixe ;
- Legea nr. 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local;
- Grila valorilor minime de piaţă a Camerei Notarilor Publici din Iaşi, elaborată de P.F. Pinghiriac Daniel din 13 decembrie 2010;
- ANEVAR şi CET-R : Buletine informative şi documentare;
- Lucrări de specialitate în domeniul evaluării, surse teoretice, acte normative sau elemente din baza proprie de date a evaluatorului : colecţia "Evaluarea rapidă a construcţiilor" (MatrixROM), sistemul de coeficienţi de evaluare rapidă a valorii de înlocuire a mijloacelor fixe din grupa I „Clădiri" şi grupa II „Construcţii speciale", Normativul P135-1999 „Ghid privind coeficienţii de uzură fizică normală a mijloacelor fixe din grupa I Construcţii" aprobat de MLPAT cu Ord. 85/N/1999, colecţia „Efectuarea şi verificarea expertizelor imobiliare şi în construcţii", arh. Aurel Cristian.

2.4.4. Clientul şi destinatarul lucrării

Prezentul raport de evaluare se adresează CONSILIULUI JUDEŢEAN IAŞI, cod unic de înregistrare nr. 700075, în calitate de **solicitant şi destinatar.**

Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul Deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de solicitant şi destinatarul lucrării.

2.4.5. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară alcătuită din construcţii specializate având destinaţia de spaţii şi birouri, ateliere de reparaţii, bază pentru prospecţiuni geologice şi foraje şi terenul pe care sunt amplasate construcţiile.

2.4.6. Scopul şi utilizarea raportului

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piaţă a activului, aşa cum aceasta este definită în standardele ANEVAR (Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor din România), în **vederea exproprierii** imobilelor menţionate, în scopul dezvoltării şi modernizării Aeroportului Internaţional Iaşi.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

2.4.7. Valoarea estimată

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piaţă** a proprietăţii imobiliare, aceasta făcând obiectul Standardului Internaţional de Evaluare adoptat de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România IVS 1 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR). Pentru o intelegere unitară a termenilor

reproducem definitia conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaţionale de evaluare IVS 1:

"Valoarea de piaţă" reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângeri.

2.4.8. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzătoare lunilor **decembrie 2010 - ianuarie 2011**, perioada la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator. **Opinia privind valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare a luat în considerare datele şi informaţiile deţinute sau culese şi analizate de evaluator pana la data de 18.01. 2011.**

2.4.9. Data inspecţiei

Inspectia proprietăţii imobiliare a fost efectuată personal de expert evaluator ANEVAR dr. ing. Vasile Grecu, în data de 11.01.2011. Datele referitoare la suprafeţele de terenuri au fost preluate din documentele cadastrale puse la dispoziţie.

Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului sau amplasamentelor învecinate şi nu au fost inspectate şi expertizate părţile ascunse.

2.4.10. Metodologia de evaluare folosită

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piaţă** aşa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicâte următoarele metode:

- metoda costurilor de înlocuire pentru construcţii ;
- metoda capitalizării veniturilor ;
- metoda comparaţiei pentru teren.

Prin aplicarea acestor metode s-au obţinut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator şi prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă posibil obtenabilă în zona respectivă şi la data evaluării.

2.5. Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atestă dreptul de proprietate şi a informaţiilor legate de istoria şi exploatarea imobilelor, furnizate de către Consiliul Judeţean Iaşi şi de către reprezentanţii proprietăţilor imobiliare evaluate.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, în care condiţiile specifice ale pieţei imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieţei imobiliare şi scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanţă.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

3. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară este amplasată în extremitatea municipiului Iaşi, în apropierea pădurii Ciric , în zona aeroportului , la o distanță aproximativă de 7 km față de centrul oraşului, la 10 km de Gară şi la 1,5 km de cartierul Tătăraşi .

Pentru zona respectivă este întocmit un studiu de fezabilitate pentru extinderea şi dezvoltarea Municipiului Iaşi, proiect care înglobează şi proprietatea imobiliară supusă evaluării.

Vecinătățile zonei sunt : Aeroportul Internațional Iaşi, Unitatea Militară Tătăraşi 01175 (arma infanterie şi artilerie uşoară), zona industrială Tătăraşi – Aurel Vlaicu, zona rezidențială Tătăraşi – Aurel Vlaicu.

Infrastructura zonei : căile de acces recent modernizate (asfaltate). Proprietatea de evaluat este amplasată la **limita actuală** a zonei de siguranță a Aeroportului Iaşi în imediata vecinătate a stației meteorologice.

Datorită apropierii de pista de aterizare a aeroportului, zona este afectată de **poluarea sonoră şi de asemeni sunt impuse restricții de construire.**

Utilitățile de care dispune zona sunt : rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă şi de canalizare, rețea de telefonie şi rețea de gaz metan.

Accesul se realizează atât pietonal cât şi auto din str. Aeroportului, care a fost modernizată în anul 2008 până la intersecția cu strada Marginei iar de acolo accesul se continuă printr-un drum cu îmbrăcăminte asfaltică aflat într-o stare avansată de degradare.

Distanța de la proprietate până la Unitatea Militară şi zona rezidențială este de 700 – 800 m.

Vecinătățile sunt:

- la Nord: Aeroportul municipiului Iaşi ;
- la Vest: Apele Române RA filiala Iaşi ;
- la Sud: Compania Națională INMH ;
- la Est: teren arabil Primaria Holboca.

Zona nu este deservită de mijloace de transport în comun, acestea circulând pe străzile Aurel Vlaicu şi Vasile Lupu situate la aproximativ 1,5 km.

Zona de amplasare este D – zona periferică, fiind încadrată între str. Holboca (început de arteră) şi **limită intravilan** (sfârşit de arteră) conform încadrării pe zone a străzilor din municipiul Iaşi, Anexa 2(nr. crt. 183 pg. 23) din documentația folosită de Camera Notarilor Publici Iaşi.

3.2. Descrierea proprietății imobiliare

3.2.1. Terenul în suprafață de 9048,55 mp. Categoria teren : "curți construcții ". Forma terenului este neregulată aproximativ trapezoidală. Deschiderea la şoseaua de asfalt este de 33 m iar gradul de ocupare al terenului este de 14%. Terenul este plat, fără denivelări este împrejmuit iar terenul liber este betonat, asfaltat şi placat cu pavele carosabile în proporție de 36% .

Utilitățile existente pe teren sunt : instalații electrice, instalații gaz metan, instalații de apă din surse proprii, instalații canalizare, instalații telefonice.

Cladiri şi alte construcții

3.2.2. C1 Hala de fabricație (reparație) este o construcție parter, fiind pusă în funcțiune (PIF) în anul 1974 şi prezintă următoarele caracteristici :

- 333,85 mp suprafață construită ;
- 287,11 mp suprafață utilă;
- Destinația clădirii este de reparații a utilajelor şi este compusă din :

JUDEȚUL IAŞI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 14

- Hală, atelier mecanic, vestiar cu lavoar şi duş, magazie, hol, debara
- Structura de rezistenţă este din stâlpi şi grinzi prefabricate din beton armat cu închideri perimetrale de zidărie din cărămidă, planşeul din beton armat, acoperiş tip chesoane ;
- Înălţimea vestiarului este de 3,5 m iar a halei de 5,40 – 5,80 m .

(foto 45, 46, 47, 48).

- Finisajele exterioare : tencuieli drişcuite cu praf de piatră ;
- Finisajele interioare : var simplu şi pardoseli din ciment sclivisit ;
- Tâmplăria exterioară :uşi şi ferestre metalice ;
- Tâmplărie interioară : metalică şi aluminiu ;
- Instalaţii : instalaţii electrice de forţă, elecrice de iluminat fluorescent , sanitare, apă canal, termice racordate la centrala proprie (corpuri de încălzire din oţel şi registre metalici), gaz metan ;
- Starea generală este satisfăcătoare (**foto 49, 50, 51, 52**) .

Din discuţiile purtate cu reprezentanţii S.C. GEPROCON S.A. în cursul anului 2010 s-au extins spaţiile destinate birourilor - corpul administrativ C2 cu o suprafaţă de circa 60 mp. Extinderea birourilor s-a făcut prin reducerea dimensiunilor halei de reparaţii.

3.2.3. C2 Corp administrativ - este o construcţie parter şi subsol tehnic cu PIF 2004, reamenajată în anul 2010. La data inspecţiei, toate lucrările de amenajare interioară au fost terminate, aceste lucrări fiind de calitate superioară. Compartimentarea interioară este bine organizată, având spaţii de acces şi circulaţie. Destinaţia clădirii este corp administrativ, actualmente fiind amenajat ca spaţii de birouri **(foto 23, 24, 25, 26);**

Corpul administrativ prezintă următoarele caracteristici :

- 203,78 mp suprafaţă construită (**foto 13, 14, 15, 16**);
- 175,25 mp suprafaţă utilă;
- Structura de rezistenţă din zidarie de cărămidă portantă;
- Planşee din beton armat;
- Acoperiş terasă (parţial) şi şarpantă cu învelitoare din şindrilă bituminoasă tip Tegola;
- Înălţimea încăperilor este de 2,78 m (**foto 17, 18, 19, 20, 21, 22**);
- Înălţimea încăperilor pentru spaţiile extinse 3,41 ÷ 4,65 m;
- Finisaje exterioare : tencuieli drişcuite cu var de piatră;
- Gresie porţelanată pe holuri, bucătărie şi grupuri sanitare;
- Uşi interioare din aluminiu cu geam ornament (**foto 27, 28**);
- Tavan fals din ghips – carton;
- Instalaţii : electrice de iluminat incandescent , instalaţii sanitare noi, apă canal, încălzire cu centrală proprie pe gaz (corpuri de încalzire din oţel), telefonie, internet.
- Starea generală este foarte bună, clădirea fiind renovată începând din anul 2004 şi îmbunătăţirile ulterioare efectuându-se în anul 2010.

3.2.4. C4 Depozit este o construcţie parter, parţial îngropată, cu PIF în anul 1960 şi are următoarele caracteristici :

- 37,42 mp suprafaţă construită;
- 32,80 mp suprafaţă utilă;
- Structura de rezistenţă : fundaţii de beton, zidărie de boltari, planşeu din beton armat;
- Înălţimea încăperilor este de 2,55 m;
- Destinaţia actuală a construcţiei este de depozit (**foto 3, 4**);
- Finisajele exterioare : var;
- Pardoseală beton;
- Stare tehnică satisfăcătoare;

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 1

3.2.5. C8 Hală depozitare (foto 39, 40, 41, 42) este o construcţie parter cu PIF 1974 şi are următoarele caracteristici :

- 371,47 mp suprafaţă construită;

- 334,00 mp suprafaţă utilă;
- Destinaţia clădirii este confecţii metalice şi depozit;
- Structura de rezistenţă din stâlpi şi ferme metalice;
- Fundaţii din beton armat;
- Pereţi şi învelitoare din tablă ondulată;
- Înălţimea încăperilor este de 4,40 – 4,80 m;
- Finisajele interioare : pardoseli din beton;
- Tâmplăria exterioară : uşi şi ferestre metalice cu geam simplu;
- Instalaţii : electrice de iluminat incandescent, instalaţii de forţă;
- Starea generală este nesatisfăcătoare.

3.2.6. Împrejmuiri exterioare

Împrejmuirea exterioară este realizată din şpalieri de beton cu plasă de sârmă, având lungimea L = 476 ml.

3.2.7. Împrejmuiri interioare (foto 11, 12)

Din discuţiile purtate cu reprezentanţii S.C. GEPROCON S.A., cu ocazia inspecţiei la teren, aceştia au precizat că împrejmuirile interioare au fost realizate în perioada 2009 – 2010, acestea fiind

a. gard din lemn pe fundaţie din beton având înălţimea h = 1,60 m, cu stâlpi metalici, aflat în spatele corpului administrativ. Lungimea gardului L_1 = 183,8 ml **(foto 11,12)**
b. gard depozit de materiale **(foto 37, 38)** executat din scândură bătută pe ambele părţi, cu stâlpi metalici, pe fundaţie din beton, având înălţimea de 2,10 m. Lungimea gardului este L_2 = 124 ml.
c. gard separaţie dintre parcare şi depozitul C4 **(foto 7)**, alcătuit din stâlpi din ţeavă metalică şi plasă tip Buzău. Lungimea gardului este L_3 = 34,20 ml.

Lungimea totală a gardului din lemn va fi :

$$L_{gard\ lemn} = 183,8 + 124 = 307,8 \text{ ml}$$

Lungimea gardului din plasă de sârmă şi stâlpi din ţeavă metalică :

$$L = 34,20 \text{ ml.}$$

3.2.8. Iluminat exterior

Iluminatul exterior este realizat prin 13 stâlpi metalici având înălţimea de 10 m şi doi stâlpi din beton pentru susţinerea reţelei.

- anul construcţiei 1994
- starea tehnică bună

3.2.9. Racord de gaze (foto 78)

În baza autorizaţiei de construire nr. 55/16.01.2003, S.C. GEPROCON S.A. Iaşi s-branşat la conducta de gaz pe propria cheltuială, costurile acestei operaţii fiind de 390.000.000 lei conform contractului de execuţie nr. 15/31.01.2003.

Caracteristicile obiectivului :

- anul punerii în funcţiune – 2003
- tip construcţie – racord gaz
- lungime – 980 ml
- vechime – 7 ani
- stare tehnică – bună

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

3.2.10. Platforme interioare (foto 1, 2, 9, 10, 44, 61 şi 62)

Platformele interioare au fost realizate în perioada 2009 – 2010, acestea fiind efectuate în mai multe variante şi anume :

- din pavele carosabile
- din asfalt
- din beton

a. **platforme din pavele carosabile**
- parcare situată în partea stângă a corpului administrativ (**foto 1, 2**)
  S_1 = 34,20 x 12,80 = 540,36 mp
- parcare situată în spatele corpului administrativ (**foto 9, 11, 15**)
  S_2 = 22,50 x 13,00 + 8,50 x 3,40 = 321,40 mp

Suprafața totală a platformelor din pavele carosabile :

$S_{plat.\ pavele}$ = 540,36 + 321,40 = 861,76 mp

b. **platformă betonată** – situată între magazia C8 și corpul administrativ (**foto 43, 44**)

S_3 = 31,7 x 28,50 = 903,45 mp

c. **platforme asfaltate** – încadrate cu borduri
- situată la intrare și în fața corpului administrativ (**foto 53, 54, 61, 62**)
  S_4 = 47,0 x 20 + 30 x 9 = 1210 mp
- cale de acces parcare – partea stângă corp admnistrativ (**foto 9, 10, 15**)
  S_5 = 34,20 x 7,55 = 258,21 mp

Suprafața totală a platformelor din asfalt este :

$S_{plat.asfalt}$ = 1210 + 258,21 = 1468,21 mp

3.2.11. Puțuri forate

Pe amplasament au fost identificate două puțuri forate de mare adâncime :
- foraj de mare adâncime nr. 1, h = 100 m (**foto 77**) aflat la intrarea în sediul societății
- foraj de mare adâncime nr. 2, h = 65 m (**foto 29**) aflat în interiorul proprietății

Date de referință:
- anul construcției – 1994 pentru puțul nr. 1
- anul construcției – 2004 pentru puțul nr. 2
- tipul construcției – puț forat cu coloane metalice (puțul nr. 1, Φ = 250 mm)
- tipul construcției – puț forat din tuburi de PVC dur (puțul nr. 2, Φ = 200 mm)
- vechime 16 ani (puțul nr. 1)
- vechime 6 ani (puțul nr. 2)
- stare tehnică – satisfăcătoare (puțul nr. 1)
- stare tehnică – bună (puțul nr. 2)

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

3.3. Analiza pieței imobiliare specifice

3.3.1. Piața imobiliară

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale pieților eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

Piața terenurilor a cunoscut o evoluție semnificativă de-a lungul anilor, dezvoltarea ei fiind în relație directă cu celelalte segmente ale pieței imobiliare , dezvoltare care a avut un trend ascendent până în toamna anului 2008.

Anul 2008 a adus schimbări majore pe piața imobiliară. Valoarea totală a tranzacțiilor imobiliare în primul semestru al anului 2008 în România s-a diminuat față de

nivelul record din 2007, cu 43% mai puţin faţă de aceeaşi perioadă a anului 2007. Există câţiva factori care au contribuit la reducerea activităţii imobiliare în România. În primul rând, criza financiară globală continuă să restricţioneze posibilitatea unor cumpărători de a obţine condiţii de finanţare acceptabile. În al doilea rând, există o ofertă bogată de produse.

Terenurile nu mai sunt cea mai sigură investiţie imobiliară, aşa cum erau considerate în urmă cu ceva timp, criza imobiliară a apartamentelor afectând şi vânzarea acestora. Preţurile terenurilor au început să scadă şi, pentru perioada urmatoare, se aşteaptă ca trendul să continue.Totodată, acest segment al pieţei imobiliare mai supravieţuieşte doar datorită cererii venite din partea celor care caută loturi individuale pentru construirea unei locuinţe. Dezvoltatorii sunt în prezent în blocaj şi se străduiesc să-şi vândă proiectele pe care le au în execuţie, iar speculatorii reuşesc cu greu să mai atragă cumpărători. Acest lucru se întâmplă şi din cauza condiţiilor mai grele de obţinere a creditelor.

3.3.2. Analiza cererii

În judeţul Iaşi, noile majorări la dobânzile bancare, precum şi deprecierea monedei naţionale au determinat o scădere a numărului de credite şi, implicit, o scădere a tranzacţiilor imobiliare. Mai mult, interzicerea creditelor în valută determină condiţii mai restrictive la contractarea unui credit bancar.

Cerinţele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile şi facilităţile unor proprietăţi imobiliare variază în funcţie de tipul de activitate pe care îl desfăşoară potenţialii chiriaşi sau cumpărători, de cât de important este să se asigure un acces facil angajaţilor (clienţilor) şi cât de mare este frecvenţa contactelor cu aceştia. Cererea reflectă necesităţile, dorinţele materiale, puterea de cumpărare şi preferinţele cumpărătorilor. Cererea pentru proprietăţi imobiliare sau spaţii industriale se manifestă tot mai scazut pe măsura adâncirii crizei financiare şi imobiliare. În cazul de faţă fiind vorba de un complex în întreg ansamblul, interesul investitorilor se poate manifesta sub două aspecte: pentru întreaga proprietate – ceea ce permite utilizarea optimă a tuturor capacităţilor existente ; - pentru construcţii şi terenurile aferente luate independent, situaţie ce ar permite conversia spre alte activităţi productive sau din sfera serviciilor, având în vedere alcătuirea modulară la majoritatea dintre ele şi asigurarea cu acelaşi nivel de utilităţi.

Studiind piaţa imobiliară ieşeană, nu s-au găsit informaţii referitoare la tranzacţii recent finalizate cu clădiri industriale situate în zona analizată. Ofertele sunt foarte reduse deoarece proprietarii clădirilor respective preferă închirierea spaţiilor şi nu vânzarea lor în condiţiile actuale când piaţa imobiliară a scăzut foarte mult în perioada 2008 – 2010 şi este în continuare în scădere.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

3.3.3. Analiza ofertei

Oferta de spaţii similare s-a manifestat şi până în prezent în special prin vânzarea de către foştii proprietari datorită evoluţiei financiare negative a acestora, a restructurărilor suferite şi a schimbării standardelor de construcţii. Astfel, datorită faptului că dezvoltarea din anii 1980-1989 nu a avut la bază o nevoie reală, ci haotică, anul 1990 ne găseste cu un mare excedent de asemenea spaţii. Preţul de vânzare a fost în acest caz mai mic decât preţul de realizare a unei asemenea construcţii noi, pentru că nu era raţiune să construieşti ceva nou dacă găseai să cumperi ceva mult mai ieftin.

De asemenea, standardele de construcţii s-au modificat, construcţiile industriale fiind în mare majoritate construcţii uşoare, pe structură metalică şi din panouri sandwich, care au avantajul unor costuri de construcţie mai mici şi termene de realizare scurte.

Oferte pentru subpiaţa specifică a clădirilor cu caracteristici similare cu proprietatea de evaluat nu se regăsesc pe piaţa imobiliară din Iaşi, dar ofertele de vânzare pentru

clădiri având destinații relativ apropiate și cu amplasamente similare variază între 150 – 300 Euro/mp pentru hale industriale.

Pentru spațiile de birouri situate în alte zone, centrale sau apropiate de centru, ofertele de vânzare variază între 500 – 700 Euro/mp.

Ofertele pentru spațiile închiriate au scăzut și ele în perioada ultimilor 2 ani, actualmente acestea variază între 1,5 – 4 Euro/mp pentru hale industriale și spații de depozitare și între 3 – 6 Euro/mp pentru spații de birouri.

3.3.4. Echilibrul pieței

De-a lungul anilor prețurile terenurilor si imobilelor au crescut în funcție de situația lor juridică, localizarea și parametrii terenului, existența facilităților – gaze, curent electric, canalizare, telefon – potențialul terenului, destinație – tipul construcției : spații rezidențiale, de birouri, industriale și comerciale – regimul tehnic al terenului : POT – procentul de ocupare al terenului, CUT – coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime al construcției. Toamna anului 2008 a adus însă o scădere a prețurilor proprietăților imobiliare ca urmare a situației economice internaționale, scădere care a continuat și în cursul anilor 2009 și 2010.

Din analiza informațiilor existente pe piața imobiliară, evaluatorul apreciază că în acest moment, piața este în scădere, cu efect direct asupra prețurilor proprietăților în sensul scăderii acesteia.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară a construcțiilor industriale este în **dezechilibru relativ** datorită ofertei reduse în vedere vânzării cât și a cererii în continuă scădere.

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

În estimarea valorii de piață s-a ținut cont de cererea solvabilă și posibilitățile de tranzacționare ale acestor tipuri de active, de interesul potențialilor solicitanți. Având în vedere condițiile în care aceste corpuri sunt parte dintr-un ansamblu industrial în care toate utilitățile au fost gândite pe întreg ansamblu, se poate manifesta o oarecare reținere a cererii față de relativa dependență ce o generează această situație. Ea poate fi depășită prin realizarea de branșamente și contorizări individuale pe fiecare tip de utilitate.

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de ***cea mai bună utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare *– este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibiă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai bună valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, ea trebuind să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim profitabilă.

Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, respectiv **proprietate imobiliară de tip industrial .**

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

4.2. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informaţii)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piaţă** aşa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicâte următoarele metode:

- metoda costurilor de înlocuire pentru construcţii ;
- metoda capitalizării veniturilor ;
- metoda comparaţiei pentru teren.

Prin aplicarea acestor metode s-au obţinut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator şi prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă posibil obtenabilă în zona respectivă şi la data evaluării.

4.2.1. Etape parcurse

- documentarea, pe baza unei liste de informaţii furnizate de către beneficiar şi proprietar;
- inspecţia amplasamentului şi a zonei, aprecierea stării tehnice a clădirii;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietăţii imobiliare.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

4.3. Metoda costului

Estimarea valorii prin metoda costurilor se bazează pe o comparaţie între costul de construire a unei clădiri şi valoarea uneia existente sau similară, în construcţie. Metoda pleacă, deci de la recunoşterea participanţilor pe piaţă a relaţiei dintre vânzare şi cost.

Cumpărătorii au tendinţa să judece valoarea unei construcţii existente comparând preţurile şi chiriile unor construcţiii asemănătoare şi costul de a construi una nouă cu o stare fizică şi utilitate funcţională optimă. Mai mult, cumpărătorii vor corecta preţurile ce sunt dispuşi să le plătească cu estimarea costurilor necesare pentru a aduce o construcţie existentă la starea fizică şi funcţională pe care o doresc.

Prin urmare, prin aplicarea Metodei costurilor, evaluatorul încearcă să estimeze diferenţa ce o percepe cumpărătorul, între construcţia evaluată şi una nou construită cu o utilitate optimală. Se estimează deci costul de a construi o reproducere sau un înlocuitor pentru o structură existentă din care se scade apoi deprecierea construcţiei evaluate, estimată la data evaluării.

Datorită faptului că în clădirile ce aparţin proprietarului S.C. GEPROCON S.A. se desfăşoară activităţi care ajută la prestarea unor servicii de strictă specialitate şi anume : lucrări de foraje de mare adâncime, lucrări de alimentare cu apă şi canalizare, evaluarea s-a făcut prin metoda costurilor.

Având în vedere caracteristicile imobilului analizat, evaluarea s-a realizat pe baza **"Cataloagelor de evaluare"** elaborate de "Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor Fixe", aprobate in 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965, reeditate in Colectia **"Evaluarea rapida a construcţiilor"** de către Ed. MATRIXROM Bucuresti in 1995.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 4

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. **Stabilirea valorii de înlocuire** prin estimarea unui preț unitar de catalog în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii la nivelul prețurilor anului 1965, multiplicat cu suprafața desfășurată a clădirii;
2. **Aducerea** acestei valori de la nivelul de prețuri 01.01.1965 la nivelul de prețuri actual prin multiplicarea ei cu **coeficienții de actualizare rapidă a valorii de înlocuire** a mijloacelor fixe din grupa 1 – Clădiri și grupa 2 – Construcții speciale, aprobati de MLPAT și editat de către Expertiza Tehnică nr. 116 din octombrie 2010;
3. Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea **deprecierii acumulate.**
4. Determinarea valorii de piață a terenului.
5. Determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin însumarea celor două componente (teren și construcție).

4.3.1 Determinarea Valorii de înlocuire

Valoarea de înlocuire *– reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării un substitut cu o utilizare egală cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.*

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției efectuate în teren.

Pentru determinarea costurilor unitare și totale ale obiectivului de construcții ce se evaluează, s-au parcurs următoarele etape:

- documentarea privind obiectul ce urmează a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale imobilului;
- cercetarea obiectivului la fața locului și stabilirea stării tehnice a imobilului și a subansamblelor componente;
- se efectuează încadrarea proprietatii în una din fișele de evaluare;
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări;
- se calculează valoarea tehnică totală la nivelul de prețuri decembrie 2008.

Estimarea deprecierii acumulate

Deprecierea (D) *– reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.*

Evaluarea prin metoda costului de înlocuire s-a făcut pentru construcțiile identificate pe teren la pct 3.2 :

4.3.1.1 Clădire C1 – Hală reparații

DATE DE REFERINȚĂ

- anul construcției	1974
- tip construcție	parter
- structura de rezistență	stâlpi și grinzi prefabricate
- suprafață construită	333,85 mp
- suprafață desfasurată utilă	287,11 mp
- lățime	12 m
- lungime	24 m
- înălțime	5,40 – 5,80 m
- vechime	36 ani
- stare tehnică	satisfăcătoare

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Valoarea de înlocuire la nivel 1965 - se stabileşte conform Catalog nr. 107, pentru reevaluarea clădirilor şi construcţiilor din industria constructoare de maşini (Fisa nr. 5 – hală cu un nivel, având schelet din beton armat şi înălţime de 6,00 m la talpa inferioară a fermei).

Conform clasificării HG 2139/30.11.2004 a grupelor şi subgrupelor de obiecte de construcţii, imobilul care se încadrează în Grupa 1 - construcţii, subgrupa 1.1 - construcţii industriale .

Indicatorul valorii de înlocuire lei/mp
- construcţii = 600 lei/mpAd
- lungime hală = 18,0 m
- instalaţii electrice de iluminat (curenţi slabi) = 60 lei/mp
- instalaţii sanitare = 25 lei/mp
- instalaţii termice interioare (încălzire) = 100 lei/mp
- iluminat fluorescent = 40 lei/mp
- acoperiş cu plăci termoizolante de 12 cm grosime = 70 lei/mp

VALOARE DE ÎNLOCUIRE TOTALĂ LA DATA DE 01.01.1965

Având aria desfăşurată şi aplicând corecţiile :

V1 = (600 + 60 + 25 + 100 + 40 + 70) x 333,85 = 298.796 ROL

STABILIREA VALORII DE ÎNLOCUIRE TOTALĂ LA ZI

Utilizând un coeficient k1 = 17.147,926 (pentru clădiri industriale) dat de Sistemul de coeficienţi de actualizare rapidă a valorii de înlocuire a mijloacelor fixe din Grupa 1 – construcţii, subgrupa 1.1 construcţii industriale – editia (MATRIXROM Bucuresti) se actualizeaza valoarea la data de 15.08.2010. Vom împărţi însă k_1 la 1,24 (pentru a extrage influenţa TVA inclusă în k_1) ceea ce conduce la un coeficient final k = 17.147,926 / 1,19 = 13.828,97

$V_2 = V_1 \times k$ = 298.796 x 13.828,97 = 4.132.040.920 ROL

VALOAREA RĂMASĂ

Având în vedere constatările din teren şi specificaţiile Indicativului P135/1999 Anexa 1 - pentru o vechime de 36 de ani, considerăm un coeficient de uzură de 37,2%. Vom obţine valoarea de piaţă pentru această construcţie prin metoda costurilor :

$V_3 = V_{cost} = V_2 \times (1-0,372)$ = 4.132.040.920 x (1 – 0,372) = 2.594.921.698 ROL

V_3 = **259.492 RON (60.981 Euro) – fără TVA**

4.3.1.2 Clădire C2 – corp administrativ

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

DATE DE REFERINŢĂ

- anul construcţiei	2004
- tip construcţie	parter şi subsol tehnic
- structură de rezistenţă	zidărie de caramidă portantă
- suprafaţă construită	203,78 mp
- suprafaţă utilă	175,25 mp
- suprafaţă subsol	21,9 mp
- lătime	12 m

- lungime	12 m
- înălţime	2,78 m
- vechime	6 ani
- stare tehnică	bună

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Valoarea de înlocuire la nivel 1965 - se stabileşte conform Catalog nr. 124, pentru reevaluarea clădirilor şi construcţiilor de locuit şi administrative (Fisa nr. 9A – clădire administrativă curentă pentru întreprindere şi alte unităţi productive cu structură de rezistenţă din zidărie portantă, parter, h_u = 3,40 m, toate utilităţile.

Indicatorul valorii de înlocuire pentru finisaj superior este :

- construcţii (finisaje superioare) = 905 lei/mp Ad ,
- construcţii (subsol) = 720 lei/mp Ad ;
- instalaţii electrice iluminat fluorescent = 36 lei/mp Ad ,
- instalaţii sanitare = 28 lei/mp Ad ,
- centrală termică cu combustibil pe gaze = 21 lei/mp Ad
- instalaţie aer condiţionat = 100 lei/mp Ad
- acoperiş terasă = 12 lei/mp Ad ,
- corecţie înălţime utilă = 0,94 (pentru înălţime utilă de 2,60 m)
- pentru subsol indicele de barem este compus din preţurile pentru construcţii şi instalaţii sanitare corectat cu un coeficient de 0,70, fără a se ţine seama de înălţimea încăperii.

VALOARE DE ÎNLOCUIRE TOTALĂ LA DATA DE 01.01.1965

Având aria desfăşurată şi aplicând corecţiile :

$V_{1parter}$ = (905 + 36 + 28 + 21 + 100 + 12) x 0,94 = 1.036 lei/mp

$V_{1subsol}$ = (720 + 36) x 0,94 x 0,70 = 497 lei/mp

V_1 = 1.036 x 203,78 + 497 x 21,9 = 211.116 + 10.884 = 222.000 ROL

STABILIREA VALORII DE ÎNLOCUIRE TOTALĂ LA ZI

Utilizând un coeficient k_1 = 23.445,838 (pentru clădiri administrative) dat de Sistemul de coeficienţi de actualizare rapidă a valorii de înlocuire a mijloacelor fixe din Grupa 1 – construcţii, subgrupa 1.6 construcţii de locuinţe şi social culturale – (MATRIXROM Bucuresti) se actualizează valoarea la data de 15.08.2010. Vom împărţi însă k_1 la 1,24 (pentru a extrage influeţa TVA inclusă în k_1) ceea ce conduce la un coeficient final k = 23.445,838 / 1,24 = 18.907,933.

$V_2 = V_1 \times k$ = 222.000 x 18.907,933 = 4.197.561.126 ROL

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

VALOAREA RĂMASĂ

Având în vedere constatările din teren şi specificaţiile Indicativului P135/1999 Anexa 36 - pentru o vechime de 6 de ani, considerăm un coeficient de uzură de 5%. Vom obţine valoarea de piaţă pentru această construcţie prin metoda costurilor:

$V_3 = V_{cost} = V_2 \times (1- 0,05)$ = 4.197.561.126 x (1 – 0,05) = 3.987.683.070 ROL

V_3 = **398.768 RON (93.711 Euro) – fără TVA**

4.3.1.3 Clădire C4 – depozit

DATE DE REFERINȚĂ

- anul construcției	1960
- tip construcție	demisol
- structura de rezistență	zidărie din bolțari
- suprafață construită	37,42 mp
- suprafață utilă	32,80 mp
- lățime	4 m
- lungime	9,5 m
- înălțime	2,55 m
- vechime	50 ani
- stare tehnică	satisfăcătoare

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Valoarea de înlocuire la nivel 1965 - se stabilește conform Colecția evaluare rapidă a construcțiilor, clădiri și construcții speciale pentru depozitare broșura nr . 3 – fisa nr. 26 (varianta V) – depozit pentru carburanți și lubrefianți.

Indicatorul valorii de înlocuire lei/mp
- construcții = 360 lei/mpAd
- șarpantă beton armat = 80 lei/mp
- învelitoare carton bitumat = -5 lei/mp

VALOARE DE ÎNLOCUIRE TOTALĂ LA DATA DE 01.01.1965

Având aria desfășurată și aplicând corecțiile :
V_1 = (360 + 80 – 5) x 37,42 = 435 x 37,42 = 16.278 ROL

STABILIREA VALORII DE ÎNLOCUIRE TOTALĂ LA ZI

Utilizând un coeficient k_1 = 16.286,697 (pentru clădiri administrative) dat de Sistemul de coeficienți de actualizare rapidă a valorii de înlocuire a mijloacelor fixe din Grupa 1 – construcții, subgrupa 1.6 construcții de locuințe și social culturale – (MATRIXROM Bucuresti) se actualizează valoarea la data de 15.08.2010. Vom împărți însă k_1 la 1,24 (pentru a extrage influența TVA inclusă în k_1) ceea ce conduce la un coeficient final k = 16.286,697 / 1,24 = 13.134,43.

$V_2 = V_1 \times k$ = 16.278 x 13.134,43 = 213.802.252 ROL

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

VALOAREA RĂMASĂ

Având în vedere constătarile din teren și specificațiile Indicativului P135/1999 Anexa 28 - pentru o vechime de 50 ani, considerăm un coeficient de uzură de 54 %. Vom obține valoarea de piață pentru această construcție prin metoda costurilor:

$V_3 = V_{cost} = V_2 \times (1-0,54)$ = 213.802.252 x (1 – 0,54) = 98.349.036 ROL

V_3 = **9.835 RON (2.311 Euro) – fără TVA**

4.3.1.4 Clădire C8 – Hală metalică

DATE DE REFERINȚĂ

- anul construcției	1974
- tip construcție	parter
- structură	metalica
- suprafață construită (mp)	371,47
- suprafață utilă (mp)	334,00
- lățime	12
- lungime	30
- înălțime	4.40 – 4.80 m
- vechime ani	36
- stare tehnică	nesatisfăcătoare

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Valoarea de înlocuire la nivel 1965 - conform Catalog nr. 120, pentru reevaluarea clădirilor și construcțiilor din industria constructoare de mașini (Fisa nr. 16 – depozit pentru comerțul cu ridicată – structură metalică.

Conform clasificării HG 2139/30.11.2004 a grupelor și subgrupelor de obiecte de construcții, imobilul care se încadrează în Grupa 1 - construcții, subgrupa 1.1- construcții industriale.

Indicatorii valorii de înlocuire lei/mp

- construcții	670 lei/mpAd
- corecție înălțime	90 lei/mp

VALOARE DE INLOCUIRE TOTALA LA DATA DE 01.01.1965

Având aria desfășurată și aplicând corecțiile :

V_1 = (670 +90) x 371,47 = 760 x 371,47 = 282.317 ROL

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

STABILIREA VALORII DE ÎNLOCUIRE TOTALĂ LA ZI

Utilizând un coeficient k_1 = 16.558,41 (pentru cladiri depozitare) dat de Sistemul de coeficienți de actualizare rapidă a valorii de înlocuire a mijloacelor fixe din Grupa 1 – construcții, subgrupa 1.1 construcții industriale – (MATRIXROM Bucuresti) se actualizează valoarea la data de 15.08.2010. Vom împărți însă k_1 la 1,24 (pentru a extrage influența TVA inclusă în k_1) ceea ce conduce la un coeficient final k = 16.558,41 /1,24 = 13.353,56.

V_2=V1Xk = 282.317 x 13.353,56 = 3.769.936.999 ROL

VALOAREA RĂMASĂ

Având în vedere constatările din teren și specificațiile Indicativului P135/1999 Anexa 28 - pentru o vechime de 36 de ani, considerăm un coeficient de uzura de 60,2%. Vom obține valoarea de piață pentru această construcție prin metoda costurilor:

$V_3 = V_{cost} = V_2$ x (1- 0,602) = 3.769.936.999 x (1 – 0,602) = 1.500.434.926 ROL

V_3 = **150.043 RON (35.260 Euro) – fără TVA**

4.3.1.5 Împrejmuiri exterioare

DATE DE REFERINȚĂ

- anul construcției	1994
- tip construcție	gard plasă din sârmă
- înălțime	2 m
- lungime	476 m
- vechime	16 ani
- stare tehnică	satisfăcătoare

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Pentru împrejmuire se utilizează valoarea de înlocuire conform catalogului de reevaluare nr. 124, fișa 13B – împrejmuire metalică cu plasă de sârmă metalică, înălțimea gardului este de 1,60 m iar lungimea de 476 ml :

Valoarea de înlocuire, la nivelul anului 1965 :

V_1 = 476 ml x 130 lei/ml = 61.880 ROL

STABILIREA VALORII DE ÎNLOCUIRE TOTALĂ LA ZI

Utilizând un coeficient k_1 = 16.286,697 (pentru construcții speciale industriale) dat de Sistemul de coeficienți de actualizare rapidă a valorii de înlocuire a mijloacelor fixe din Grupa 1 – construcții, subgrupa 1.6 construcții de locuinte și social culturale – (MATRIXROM București) se actualizează valoarea la data de 15.08.2010. Vom împărți însă k_1 la 1,24 (pentru a extrage influenta TVA inclusa în k_1) ceea ce conduce la un coeficient final k = 16.286,697 / 1,24 = 13.134,43.

$V_2 = V_1 \times k$ = 61.880 x 13.134,43= 812.788.528 ROL

VALOAREA RĂMASĂ

Considerând un coeficient de uzură de 62,2 % conform Indicativului P135/1999 Anexa 35 - pentru o vechime de 16 ani, vom obține valoarea de piață pentru această construcție prin metoda costurilor:

$V_3 = V_{cost} = V_2 \times (1 - 0{,}622)$ = 812.788.528 x (1 – 0,622) = 307.234.064 ROL

V_3 = 30.723 RON (7.220 Euro) – fără TVA

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

4.3.1.6 Împrejmuiri interioare

DATE DE REFERINȚĂ

- anul construcției	2009
- tip construcție	gard plasă din sârmă (34,2ml), din lemn(307,8ml)
- înălțime	gard plasă din sârmă (1,60m), din lemn(1,6-2,1m)
- lungime	342 ml
- vechime	2 ani
- stare tehnică	bună

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

a. Pentru împrejmuire se utilizează valoarea de înlocuire conform catalogului de reevaluare nr. 124, fişa 13B – împrejmuire metalică cu plasă de sârmă metalică, înălţimea gardului este de 1,60 m iar lungimea de 34,2 ml :

Valoarea de înlocuire, la nivelul anului 1965 :

V_1 = 34,2 ml x 130 lei/ml = 4.446 ROL

b. Pentru împrejmuire se utilizează valoarea de înlocuire conform catalogului de reevaluare nr. 124, fişa 13A – împrejmuire (din lemn), înălţimea gardului este de 1,60 – 2,10 m iar lungimea de 307,8 ml :

Valoarea de înlocuire, la nivelul anului 1965 :

V_1 = 307,8 ml x 70 lei/ml = 21.546 ROL

Valoarea de înlocuire totală a împrejmuirii interioare va fi :

$V_{t\ inloc}$ = 4.446 + 21.546 = 25.992 ROL

STABILIREA VALORII DE ÎNLOCUIRE TOTALĂ LA ZI

Utilizând un coeficient k_1 = 16.286,697 (pentru construcţii speciale industriale) dat de Sistemul de coeficienţi de actualizare rapidă a valorii de înlocuire a mijloacelor fixe din Grupa 1 – construcţii, subgrupa 1.6 construcţii de locuinte şi social culturale – (MATRIXROM Bucureşti) se actualizează valoarea la data de 15.08.2010. Vom împărţi însă k_1 la 1,24 (pentru a extrage influenta TVA inclusa în k_1) ceea ce conduce la un coeficient final k = 16.286,697 / 1,24 = 13.134,43.

$V_2 = V_{t\ inloc}$ x k = 25.992 x 13.134,43 = 341.390.105 ROL

VALOAREA RĂMASĂ

Considerând un coeficient de uzură de 0 % conform Indicativului P135/1999 Anexa 35 - pentru o vechime de 2 ani, vom obţine valoarea de piaţă pentru această construcţie prin metoda costurilor:

$V_{imprej\ int} = V_2$ x (1- 0,00) = 341.390.105 x (1 – 0,00) = 341.390.105 ROL

V_3 = **34.139 RON (8.023 Euro) – fără TVA**

4.3.1.7 Puţuri forate de mare adâncime
a. Foraj nr. 1, h = 100 m.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2010 Luna 02 Ziua 4

DATE DE REFERINŢĂ

- anul construcţiei	1994
- tip construcţie	puţ forat cu coloane metalice
- adâncime	100 m
- vechime	16 ani
- stare tehnică	bună

Pentru evaluarea forajelor de mare adâncime se utilizează informaţiile directe din ofertele altor firme de specialitate (oferta S.C. GEOMOLD S.A. Câmpulung Moldovenesc anexată prezentului raport).

STABILIREA VALORII DE ÎNLOCUIRE

Valoarea de înlocuire pe metru liniar de foraj este de 150 Euro (fără T.V.A.), rezultând valoarea de înlocuire totală pentru puțul forat coloane metalice :

V_1 = 100 ml x 150 E/ml = 15.000 Euro (63.830 RON)

VALOAREA RĂMASĂ

Considerând un coeficient de uzură de 20,6 % conform Indicativului P135/1999 Anexa 39 - pentru o vechime de 16 ani, vom obține valoarea de piață pentru această construcție prin metoda costurilor:

$V_2 = V_{cost} = V_1 \times (1 - 0{,}206) = 63.830 \times (1 - 0{,}206) = 50.681$ RON

Preț fără TVA : V_{2a} = **50.681 RON (11.910 Euro) – fără TVA**

b. Foraj nr. 2, h = 65 m.

DATE DE REFERINȚĂ

- anul construcției	2004
- tip construcție	puț forat din PVC dur
- adâncime	65 m
- vechime	6 ani
- stare tehnică	foarte bună

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 27
Anul 2010 Luna 02 Ziua 11

STABILIREA VALORII DE ÎNLOCUIRE

Valoarea de înlocuire pentru forajul tubat din PVC dur este de 110 Euro/ml (fără T.V.A.), rezultând valoarea de înlocuire totală pentru puțul forat :

V_1 = 65 ml x 110 E/ml = 7.150 Euro (30.425 RON)

VALOAREA RĂMASĂ

Considerând un coeficient de uzură de 5 % conform Indicativului P135/1999 Anexa 39 - pentru o vechime de 16 ani, vom obține valoarea de piață pentru această construcție prin metoda costurilor:

$V_2 = V_{cost} = V_1 \times (1 - 0{,}05) = 30.425 \times (1 - 0{,}05) = 28.904$ RON

Preț fără TVA : V_{2b} = **28.904 RON (6.793 Euro) – fără TVA**

Valoarea totală de piață a celor două puțuri forate va fi :

$V_{t\ puturi} = V_{2a} + V_{2b} = 50.681 + 28.904 =$ **79.585 RON (18.703 Euro)**

4.3.1.8 Iluminatul exterior

DATE DE REFERINȚĂ

- anul construcției	1994
- tip construcție	stâlpi metalici și stâlpi din beton prefabricat
- vechime	16 ani
- stare tehnică	bună

Preţul estimat pentru un stâlp din beton prefabricat pentru iluminat exterior cu corp de iluminat şi cabluri, de 10 m înălţime, pentru luna ianuarie 2011 este de 3.400 RON (inclusiv T.V.A.).

Preţul estimat pentru un stâlp metalic pentru iluminat exterior cu corp de iluminat şi cabluri, de 10 m înălţime, pentru luna ianuarie 2011 este de 4.250 RON (inclusiv T.V.A.).

STABILIREA VALORII DE ÎNLOCUIRE

V_2 = 2 buc x 3.400 RON/buc + 13 buc x 4.250 RON/buc = 62.050 RON

VALOAREA RĂMASĂ

Considerând un coeficient de uzură de 31,8 % conform Indicativului P135/1999 Anexa 38 - pentru o vechime de 16 ani, vom obţine valoarea de piaţă pentru această construcţie prin metoda costurilor:

$V_3 = V_{cost} = V_2 \times (1 - 0{,}318) = 62.050 \times (1 - 0{,}318) = 42.318$ ROL

Preţ fără TVA : 42.318 / 1,24 = 34.127 RON

V_3 = **34.127 RON (8.020 Euro) – fără TVA**

4.3.1.9 Racord de gaze

DATE DE REFERINŢĂ

- anul construcţiei	2003
- tip construcţie	racord gaz
- lungime	980 ml
- vechime	7 ani
- stare tehnică	bună

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

În luna ianuarie 2003, S.C. GEPROCON S.A. Iaşi s-a branşat la conducta de gaz pe propria cheltuială, costurile acestei operaţii fiind de 390.000.000 ROL conform contractului de execuţie nr. 15/31.01.2003, încheiat cu societatea S.C. LAVIFAN S.R.L. Iaşi. Considerând un curs al BNR din 29.01.2003 de 1 Euro = 36.010 lei, valoarea lucrării de branşare va fi de 10.830 Euro (inclusiv T.V.A.).

VALOAREA RĂMASĂ

Considerând un coeficient de uzură de 8 % conform Indicativului P135/1999 Anexa 44 - pentru o vechime de 7 ani, vom obţine valoarea de piaţă pentru acest obiectiv prin metoda costurilor:

$V_{racord\ gaz} = V_{cost} = V \times (1 - 0{,}08) = 10.830 \times (1 - 0{,}08) = 9.964$ EURO

Preţ fără TVA : 9.964 / 1,24 = 8.035 EURO

Valoarea de circulaţie a racordului de gaz va fi :

$V_{racord\ gaz}$ = **34.191 RON (8.035 Euro) – fără TVA**

4.3.1.10 Platforme interioare

DATE DE REFERINȚĂ

- anul construcției	2009
- tip construcție	platforme betonate și asfaltate, pavele carosabile
- suprafață totală	3.233,21 mp
- vechime	2 ani
- stare tehnică	foarte bună

Pentru evaluarea platformelor se utilizează informațiile directe din ofertele firmelor care execută astfel de lucrări (oferta S.C. EUROCONSTRUCT GROUP S.R.L. anexată prezentului raport).

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

a. Prețul estimat pentru 1 mp de platformă betonată pentru luna ianuarie 2011 este de 194 RON (fără T.V.A.).

$V_{plat.betonată}$ = 903,45 mp x 194 lei/mp = 175.249 RON

b. Prețul estimat pentru 1 mp de platformă asfaltată pentru luna ianuarie 2011 este de 85,36 RON (fără T.V.A.).

$V_{plat.asfaltată}$ = 1.468 mp x 85,36 lei/mp = 125.308 RON

c. Prețul estimat pentru 1 mp de pavele carosabile pentru luna ianuarie 2011 este de 69,27 RON(fără T.V.A.).

$V_{pavele\ carosablie}$ = 861,76 mp x 69,27 lei/mp = 59.694 RON

Valoarea totală a platformelor interioare va fi egală cu :

$V_{t.\ plat.\ int}$ = 175.249 + 125.308 + 59.694 = 360.251 RON

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

VALOAREA RĂMASĂ

Considerând un coeficient de uzură de 0 % conform Indicativului P135/1999 Anexa 17 - pentru o vechime de 2 ani, vom obține valoarea de piață pentru platforma interioară prin metoda costurilor:

$V_{plat\ int} = V_t$ x(1 - 0,0) = 360.251 x (1 – 0,0) = 360.251 RON

Preț fără TVA : $V_{racord\ gaz}$ = **360.251 RON (84.659 Euro) – fără TVA**

4.4. Metoda capitalizării veniturilor

Vom folosi această metodă pentru a estima valoarea de piață pentru construcții. **Menționăm că s-a aplicat această metodă numai la construcțiile care pot fi închiriate.** Valoarea de rentabilitate a fost determinată prin **metoda capitalizării directe (metoda capacității beneficiare).** Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat numai în masura în care cumparatorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil;

- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator.

Venitul net anual din exploatare (VNE) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluţiei nivelului şi structurii veniturilor şi cheltuielilor obiectivului evaluat, fie identificandu-se cu aşa-numita capacitate beneficiară (CB), definită prin veniturile nete pe care le poate genera activul pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziţie (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung).

În cazul activelor de tip hale industriale şi spaţii comerciale (de depozitare) se va lua în consideraţie fluxul de venituri care ar putea fi obţinut în urma închirierii acestora. Din informaţiile strânse, nivelul chiriilor pe piaţă imobiliară pentru hale industriale se situează în intervalul de 1,5 şi 3,5 Euro/mp. În zona unde este amplasat acest spaţiu evaluat, se apreciază nivelul chiriei la valoarea de **2 euro/mp/lună** pentru producţie. Acesta este Venitul Brut Potential **(VBP).**

Pentru obţinerea venitului net din exploatare se vor calcula care sunt cheltuielile fixe care afectează proprietatea de tip comercial şi care sunt cheltuielile variabile care afectează venitul brut potenţial. Se vor extrage informaţii din datele puse la dispoziţie de către proprietar pentru cheltuielile fixe şi de pe piaţă de proprietăţi imobiliare despre cele variabile. De asemenea se vor extrage informaţii din piaţa imobiliară despre timpul de aşteptare pentru închiriere sau mai bine spus despre gradul de ocupare pe timp de un an pentru astfel de proprietăţi. Venitul brut potenţial afectat cu acest timp de neocupare conduce la determinarea Venitului Brut Efectiv **(VBE)** pe timp de un an. Obţinerea venitului net din exploatare se obţine prin diminuarea venitului brut efectiv cu aceste cheltuieli fixe şi variabile.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relaţia dintre câştig şi valoare şi este un divizor prin intermediul căruia un venit net se transformă în capital, respectiv valoare a investiţiei, indiferent de forma în care aceasta este realizată. Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuităţi (mărimi egale anuale).

Rata este influenţată de mai mulţi factori printre care gradul de risc, atitudinile pieţei faţă de evoluţia inflaţiei în viitor, ratele de fructificare aşteptate pentru investiţii alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăţi similare, cererea şi oferta de bani şi de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât şi rata de actualizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflaţiei).

Calculul raţei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informaţii concrete de piaţă privind tranzacţii (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informaţii lipsesc, estimarea raţei de capitalizare poate fi efectuată de la o rată de bază la care se adaugă o primă de risc.

Pentru piaţa imobiliară industrială şi comercială, intervalul în care se înscriu ratele de capitalizare este între 10% şi 12%. În cadrul prezenţei lucrări, ţinând cont de condiţiile locale specifice şi de caracteristicile spaţiului s-a ales o **rată de capitalizare de 12% pentru spaţiile industriale şi de 10% pentru sediul administrativ (spaţiu birouri).**

Relaţia de calcul a valorii de randament a activului prin metoda capitalizării venitului anual din exploatare este:

$$Vr = VNE / c$$

Unde:

c = rata de capitalizare

VNE = venitul net anual reproductibil

Rezultă **valoarea de rentabilitate prin metoda capitalizării directe**:

$V_{proprietate}$ S.C. GEPROCON S.A. :

V = 759.116 RON (178.393 EURO)

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11 31

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport, conforme cu standardele europene şi internaţionale ale evaluatorilor, adică faptul că pentru proprietatea evaluată nu este o piaţă reală de închiriere şi parametrii care se iau în calcul la stabilirea venitului net anual, respectiv suprafaţa închiriabilă nu se poate stabili cu exactitate, datorită conformaţiei specializate a clădirilor;
- datele folosite în prezentul raport au fost obţinute de la client, evaluatorul neasumandu-şi responsabilitatea pentru veridicitatea şi acurateţea acestora;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea nu ţine cont de responsabilităţile de mediu;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

(Toate calculele sunt prezente în anexa prezentului raport de evaluare).

4.5. Metoda comparaţiei

Metoda comparaţiilor de piaţă utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare şi compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietăţi. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţii, care influenţează valoarea.

În aplicarea metodei comparaţiei directe se parcurg următoarele etape:

- cercetarea pieţei pentru a obţine informaţii despre tranzacţii similare;
- verificarea informaţiilor pentru confirmarea corectitudinii datelor;
- alegerea unor criterii de comparaţie relevante şi elaborarea unei analize pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăţilor similare (comparabile) cu proprietatea evaluată şi ajustarea preţului de vânzare a fiecărei proprietăţi comparabile;
- analiza rezultatelor evaluării şi stabilirea unei valori sau a unui interval de valori.

În metoda comparaţiei directe sunt mai multe elemente de comparaţie de bază: condiţiile pieţei; localizarea; caracteristicile fizice; caracteristicile economice; utilizarea; componente non-imobiliare ale valorii. Comparabilele s-au luat de pe piaţa imobiliară : informatii pagina internet www.imobiliare-iasi.ro :

$V_{unitara\ teren}$ = 35 EURO/mp (149 RON/mp)

S.C. GEPROCON S.A. :

$V_{comparatii\ de\ piata}$ = 9048,55 x 35 euro/mp = **316.700 euro (1.347.650 RON)**

În anexa este prezentată evaluarea terenului.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

4.6 Alegerea valorii finale

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior, pentru evaluarea construcţiilor, a fost aleasa metoda costurilor pentru că este mai precisă, datorită cantităţii informaţiilor şi datelor de interpretare. Au fost obţinute următoarele valori:

Metoda costurilor (construcţii) $V_{inlocuire}$ = 1.391.154 RON – 326.923 Euro
Metoda comparaţiilor (teren) $V_{comparabila}$ = 1.347.650 RON – 316.700 Euro

În opinia evaluatorului valoarea de piaţă rotunjită pentru activul evaluat este:

$V_{proprietate}$ = 2.739.000 RON – 643.668 Euro

Valorile prezentate nu conţin TVA

5. PREZENTAREA EVALUATORULUI

prof. univ. dr. Ing. Vasile Grecu
- atestat de Ministerul de Justiție cu legitimația nr. 11.692 - 4512/11.02.1998 de expert tehnic judiciar în specialitatea Construcții civile și industriale și evaluarea proprietăților imobiliare;
- atestat ANEVAR – expert proprietăți imobiliare, expert evaluator bunuri mobile, expert evaluator întreprinderi - legitimația 5591 valabilă 2011;

Anexe:

- Anexa 1 – determinarea valorii de piață a terenului
- Anexa 2 – determinarea ratei de capitalizare și a venitului net din exploatare
- Anexa 3 – Evaluarea construcțiilor și a terenului conform Grilei Camerei Notarilor Publici Iași din 13 decembrie 2010
- Situația privind stabilirea terenurilor aflate în patrimoniul S.C. GEPROCON S.A.
- Act de dezmembrare, tehnoredactat la Biroul Notarului Public Pătrașcu Genoveva, autentificat prin încheierea 311/18.02.2005
- Fișa corpului de proprietate din str. Aeroportului nr. 1, nr. sector cadastral 112, nr. cadastral al corpului de proprietate 4.832/3, nr. carte funciară 14.048
- Fișa corpului de proprietate din str. Aeroportului nr. 1, nr. sector cadastral 112, nr. cadastral al corpului de proprietate 4.832/1/4, nr. carte funciară 14.048
- Fișa corpului de proprietate din str. Aeroportului nr. 1, nr. sector cadastral 112, nr. cadastral al corpului de proprietate 4.832/1/1; 1/2; 4; 5; 6, nr. carte funciară 14.048
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate - S.C. GEPROCON S.A. Iași
- Anexa foto (10 pagini)
- Lista proprietăților comparabile (4 pagini)
- Contract nr. 15/31.01.2003 pentru extindere conductă gaz metan încheiată între S.C. LAVIFAN S.R.L. și S.C. GEPROCON S.A. Iași
- Ofertă de preț a S.C. GEOMOLD S.A. pentru executare de foraje de adâncime
- Ofertă de preț a S.C. EUROCONSTRUCT GROUP S.A. privind amenajare platformă betonată
- Ofertă de preț a S.C. EUROCONSTRUCT GROUP S.A. privind amenajare pavele carosabile autoblocante
- Ofertă de preț a S.C. EUROCONSTRUCT GROUP S.A. privind amenajare platformă mixturi asfaltice
- Legitimația nr. 5.591, eliberată de ANEVAR, de membru titular, expert evaluator E.I., E.P.I., E.B.M. valabilă 2011
- Anexa nr. 2 (pag.21-24) – încadrarea pe zone a străzilor din municipiul Iași – documentație folosită de Camera Notarilor Publici Iași, 13 decembrie 2010
- Anexa nr. 7 (pag. 38) – Terenuri : relație de calcul - documentație folosită de Camera Notarilor Publici Iași din 13 decembrie 2010
- Anexa nr. 8 (pag. 39) – Terenuri valori unitare minime, municipiul Iași, intravilan - documentație folosită de Camera Notarilor Publici Iași din 13 decembrie 2010
- Anexa 13 (pag. 70-71) – Imobile – coeficienți de depreciere
- Anexa 14 (pag. 72) – Spații comerciale, indusriale și agricole – relație de calcul
- Anexa 15 (pag. 73-74) – Spații comerciale, indusriale și agricole – valori unitare minime

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Prof.dr.ing. Vasile Grecu
Expert Evaluator proprietăți imobiliare

Anexa nr.1

DETERMINAREA VALORII DE PIAŢĂ A TERENULUI
situat în str. Aeroportului nr. 1

Pentru evaluarea terenului din cadrul proprietăţii imobiliare s-a aplicat **metoda comparaţiilor de piaţă** şi s-au avut în vedere următoarele considerente:

- la baza evaluării a stat analiza celei mai bune utilizări (CMBU) care reprezintă – utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare;
- având în vedere utilizarea actuală a terenului, gradul de ocupare, cea mai bună utilizare a terenului o reprezintă terenul construit;
- valoarea de piaţă a fost preluată din informaţiile imobiliare publicate pe adresa www.imobile-iasi.ro
- valoarea de piaţa a terenului liber în zona respectivă variază între 35 – 70 Euro/mp;
- plecând de la nivelul tranzacţiilor cu terenuri libere dar similare ca amplasament şi nivel de echipare cu sau fara utilităţi, care se vând începând cu 35 Euro/mp, am considerat că o valoare de **35 Euro/mp (149 RON/mp)** este rezonabilă pentru terenul aferent acestor construcţii.

Elementele de comparaţie sunt caracteristici ale proprietăţilor şi tranzacţiilor imobiliare care au drept consecinţă variaţii ale preţurilor plătite pe piaţa imobiliară.

Pentru stabilirea valorii de piaţă s-au considerat 3 proprietăţi comparabile, luate de pe piaţă, a căror caracteristici sunt anexate la Raportul de expertiză.

Rezultatul documentărilor din piaţa imobiliară pentru cele patru proprietăţi similare, în zona stabilită la data evaluării, constă în următoarele preţuri de ofertă din anunţurile de vânzări şi caracteristicile comparabilelor:

Comparabila 1

Teren în suprafaţă de 1.725 mp în Dancu, zona de case/vile cu vie pe rod, pomi fructiferi, grădină, acces la strada asfaltată. Pe teren se află o casă cu 5 camere, încălzire cu sobe pe gaz metan, apă curentă, acoperită cu tablă, având anexe gospodăreşti (beci, garaj). terenul este intravilan. Utilităţi : gaz metan, apă curentă şi reţea canal, electricitate, cale de acces la drum comunal asfaltat, înclinaţie – drept. Preţul terenului este de 35 Euro/mp.

Date de identificare a ofertei: ID ofertă 50893, www.imobiliare-iasi.ro , data adăugării ofertei 21.10.2010.

CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexa la adaugare
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 1

Comparabila 2

Terenul propus spre vânzare este situat în Iaşi, zona Tătăraşi (înainte de Unitatea Militară). este intravilan şi are o suprafaţă de 1.500 mp. Terenul este drept şi are un regim de înălţime P, are front stradal. Accesul la teren se face prin Drumul Judeţean. Utilităţi : gaz metan, apă curentă şi reţea canal, electricitate, telefon, internet, cablu cale de acces la Drum Judeţean, înclinaţie – drept, front stradal 25 ml, lungime 63 ml, lăţime 21 ml, cartier de vile liniştit, privelişte plăcută. Preţul terenului este de 70 Euro/mp.

Date de identificare a ofertei: ID ofertă 52910, www.imobiliare-iasi.ro , data adăugării ofertei 15.11.2010. Date contact : reprezentant agenţie Mitică Tîrnoveanu, tel. 0731.226666.

Comparabila 3

Terenul este intravilan, zona Tătăraşi, pe str. Aeroportului nr. 3 bis, înainte de Unitatea Militară 01175, la stradă principală, cu vedere spre Green Park, în cartier de vile, dispune de toate utilităţile. Are deschidere la front stradal de 25 ml pentru toată suprafaţa, sau cale de acces privată la parcele mai mici. Străzile sunt asfaltate, dispune de iluminat public. Aer curat, vecini liniştiţi, acte în regulă. Utilităţi : gaz metan, apă curentă şi reţea

canal, electricitate, telefon, internet, cablu cale de acces la Drum Judeţean, înclinaţie – drept, front stradal 25 ml, lungime 73 ml, lăţime 21 ml, cartier de vile liniştit, privelişte plăcută. Preţul terenului este de 70 Euro/mp.

Date de identificare a ofertei: ID ofertă 681, www.imobiliare-iasi.ro , data adăugării ofertei 11.11.2010.

Comparabila 4

Teren de vânzare în zona Aeroportului. Tipul terenului este intravilan, are o suprafaţă de 550 mp, dispune de front stradal de 21 ml. Utilităţi : gaz metan şi electricitate. Recomandat pentru construcţii de case, parcele de 500 – 550 mp, zona Ciric spre aeroport, ideal pentru locuinţe, inclusive pentru proiectul Prima Casă.

În baza ofertelor de piaţă existente la momentul decembrie 2010 – ianuarie 2011 se prezintă următoarea Grilă de comparaţie pentru terenuri intravilane situate în zona D a municipiului Iaşi.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Grilă de comparaţie terenuri intravilane

Elemente de comparaţie	Proprietatea de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Adresa		Zona Dancu	Zona Tătăraşi, înainte de Unitatea Militară	Tătăraşi, str. Aeroportului nr. 3 bis	Zona Ciric, spre Aeroport
Preţ unitar vânzare/ofertare (Euro / mp)		35 E/mp	70 E/mp	70 E/mp	50 E/mp
Corecţie pt. ofertă (Euro / mp)		-25%; -8,75 E/mp	-25%; -17,5 E/mp	-25%; -17,5 E/mp	-25%; -12,5 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		26,25	52,50	52,50	37,5
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecţie pentru dr. de prop. (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		26,25	52,50	52,50	37,5
Restricţii legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Corecţie pt. restricţii legale (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		26,25	52,50	52,50	37,5
Condiţii de piaţă (data vânzării)	ianuarie 2011	21.10.2010	15.11.2010	11.11.2010	-
Corecţie pt. condiţii de piaţă (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		26,25	52,50	52,50	37,5
Localizare	Str. Aeroportului nr. 1	Zona Dancu	Zona Tătăraşi, înainte de Unitatea Militară	Tătăraşi, str. Aeroportului nr. 3 bis	Zona Ciric, spre Aeroport
Corecţie pt. localizare (Euro / mp)		-20%; -5,25 E/mp	-15%; -7,88 E/mp	-15%; -7,88 E/mp	-10%; -3,75 E/mp
Preţ corectat (Euro/mp)		21	44,62	44,62	33,75
Caracteristici fizice teren-suprafaţă (mp)	9.402 mp	1.725 mp – 25 ml front stradal	1.500 mp – 25 ml front stradal	1.500 mp – 25 ml front stradal	550 mp
Corecţie caracteristici fizice teren (Euro / mp)		-15%; -3,94 E/mp	-15%; -7,88 E/mp	-15%; -7,88 E/mp	-15%; -5,06 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		17,06	36,74	36,74	28,69
Utilităţi tehnico-edilitare disponibile	Toate utilităţile pe amplasament	Gaz metan, apă curentă	Gaz, apă, electricitate	Gaz, apă curentă, electricitate, canalizare	Electricitate
Corecţie pt. utilităţi (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	+15%; +4,78 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		17,06	36,74	36,74	33,47
Zonare	Zona D	Zona D	Zona D	Zona D	Zona D
Corecţie pentru zonare (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		17,06	36,74	36,74	33,47
Acces	Din str. Holboca	Drum comunal	Drum judeţean	Cale de acces	-
Corecţie pt. acces (E / mp)		+20%; +3,41 E/mp	0%; 0 E/mp	+16%; +3,67 E/mp	0%; 0 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		20,47	36,74	40,41	33,47
Corecţie totală netă		-14,53	-33,26	-29,59	-16,53
Corecţie totală netă (% din preţul de vânzare)		41,51%	47,51%	42,27%	33,06%
Corecţie totală brută		21,35	33,26	36,93	26,09
Corecţie totală brută (% din preţul de vânzare)		61%	47,51%	52,76%	52,18%
Preţ corectat (Euro / mp)	36,74				

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Anunţurilor care conţin preţuri de ofertă, li s-au aplicat corecţii negative de -25% (-15% pentru marja de negociere de la ofertă la tranzacţie şi de -10% pentru că este vorba de estimarea valorii de piaţă în vederea exproprierii).

Pentru localizare s-au aplicat corecţii negative de -20% pentru terenul situat în zona Dancu, de -15% pentru terenurile situate înainte de Unitatea Militară şi pe str. Aeroportului nr. 3 bis şi de -10% pentru terenul situat în Zona Ciric.

Pentru caracteristicile fizice ale terenului s-a aplicat o corecţie negativă de -15%.

Pentru utilităţi s-a aplicat o corecţie pozitive de 15% pentru terenul din Zona Ciric.

Pentru acces s-au aplicat corecţii pozitive de +20% pentru terenul din Zona Dancu şi de +10% pentru terenul str. Aeroportului nr. 3 bis.

Pentru a stabili valoarea de piaţă se calculează suma valorilor absolute a corecţiilor brute şi procentul acestora faţă de preţul de vânzare. Se alege comparabila care are cele mai puţine corecţii şi procentul cel mai mic al corecţiilor brute.

În cazul de faţă comparabila 2 are 3 corecţii şi cel mai mic procentaj al corecţiilor brute **(47,51%)** alegându-se pentru proprietatea de evaluat o **valoare de 36,74 Euro/mp.**

Se alege o valoare de 35 euro/mp.

Ţinând cont de considerentele prezentate, valoarea estimată a suprafeţei de teren aferente activului este:

S.C. GEPROCON S.A. :

V_{teren} = 9048,55 mp x 35 euro/mp
V_{teren} = 1.347.650 RON – 316.700 Euro

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Anexa 2

IMOBILE
Str. Aeroportului nr. 1
DETERMINAREA RATEI DE CAPITALIZARE
ŞI
A VENITULUI NET DIN EXPLOATARE

Proprietate S.C. GEPROCON S.A. :

a. **hale industriale şi depozit**
   C1- hală producţie – S_u = 287,11 mp
   C4 – depozit – S_u = 37,42 mp
   C8 – hală metalică – S_u = 371,47 mp

Suprafaţa totală de închiriat hale şi depozit care se află pe amplasamentul S.C. GEPROCON S.A. este :
S_{ut} = 696 mp

Chiria unitară lunară pentru zona în care se estimează valoarea de piaţă pe bază de randament este de 2 euro/mp, iar anual se va obţine un venit brut potenţial:

VBP = 696 mp x 2 euro/mp x 12 luni = 17.113 euro

Pentru cazul în care se apreciază un grad mediu de neocupare de 10%, valoarea venitului brut efectiv va fi:

VBE = 0,90 x VBP = 0,9 x 17.113 = 15.402 euro

În majoritatea cazurilor proprietarii vor plăti cheltuielile fixe (impozitul pe cladire şi teren, asigurare) şi cheltuieli variabile (management, fond de reparaţii). Cheltuielile sunt în acest sens apreciate ca fiind de circa 20% din VBE, rezultând un venit net efectiv :

VNE = 15.402 euro x 0,8 = 12.322 euro

Rata de capitalizare o vom considera de 12%.Valoarea calculată a proprietăţii dată de capitalizarea veniturilor rezultate în urma închirierii halelor industriale şi depozit prin această metoda este:

$$V = \frac{VNE}{c} = 12.322 / 0,12 = 102.683 \text{ EURO} = 436.947 \text{ RON}$$

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

b. **spaţiu administrativ**

Pentru spaţiul administrativ C2, având destinaţia de birouri, cu o suprafaţă utilă de 175,25 mp, se consideră o chirie lunară de 5 Euro/mp. În acest caz, venitul brut potenţial va fi de :

VBP = 175,25 mp x 5 euro/mp x 12 luni = 10.515 euro

Pentru cazul în care se apreciază un grad mediu de neocupare de 10%, valoarea venitului brut efectiv va fi:

VBE = 0,90 x VBP = 0,9 x 10.515 = 9.464 euro

În majoritatea cazurilor proprietarii vor plăti cheltuielile fixe (impozitul pe cladire şi teren, asigurare) şi cheltuieli variabile (management, fond de reparaţii). Cheltuielile sunt în acest sens apreciate ca fiind de circa 20% din VBE, rezultând un venit net efectiv :

VNE = 9.464 euro x 0,8 = 7.571 euro

Rata de capitalizare o vom considera de 10%.Valoarea calculată a proprietăţii dată de capitalizarea veniturilor rezultate în urma închirierii spaţiilor de birouri prin această metoda este:

$$V = \frac{VNE}{c} = 7.571 / 0,10 = 75.710 \text{ EURO} = 322.169 \text{ RON}$$

Valoarea calculată totală a proprietăţii dată de capitalizarea veniturilor rezultate în urma închirierii spaţiilor halelor industriale, depozitului şi birourilor va fi :

$$V_{TC} = 102.683 + 75.710 = 178.393 \text{ EURO} = 759.116 \text{ RON}$$

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Anexa 3

EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI A TERENULUI CONFORM GRILEI CAMEREI NOTARILOR PUBLICI IAȘI DIN 13 DECEMBRIE 2010

1. EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR

Valoarea de piață a spațiilor comerciale, industriale și agricole conform Anexei 14 (pag. 72) se calculează cu formula generală:

$$V_{sp} = S_u \times V_u \times C_d \times C_{rs} \times C_{ra}$$

unde:

- V_{sp} – valoarea de piață a spațiului
- S_u – suprafața utilă, conform actelor de proprietate
- V_u – valoarea unitară a spațiului (Anexa 15)
- C_d – coeficient de depreciere (Anexa 13)
- C_{rs} – coeficient de risc seismic (Anexa 11)
- C_{ra} – coeficient de reducere funcție de amplasare (Anexa 15)

- Coeficienții de risc seismic se vor aplica doar în cazul spațiilor situate în blocuri de locuințe
- Coeficienții de reducere se aplică la spațiile comerciale amplasate la mezanin, demisol sau etajele superioare ale blocurilor de locuințe

a. C1 – hală reparație – S_u = 287,11 mp, P.I.F. 1974 (36 ani), structură beton prefabricat

V_u = 210 euro/mp – pentru hale industriale cu structuri din beton situate în Iași (Anexa 15 - pag. 74)

C_d = 0,80 – pentru o vechiem de peste 30 ani (Anexa 13 - pag. 71)

Valoarea minimă de piață a halei de reparații va fi :

$V_{sp\,C1}$ = 210 E/mp x 287,11 mp x 0,8 = **48.234 Euro – 205.250 RON**

b. C2 – corp administrativ – S_u = 175,25 x 0,7x 21,9 = 190,58mp, P.I.F. 2004 (6 ani), structură zidărie portantă de cărămidă

Conform Grilei, Anexa 15 (pag. 73), corpul administrativ C2 se asimilează cu un spațiu comercial amplasat în zona D a municipiului Iași.

V_u = 400 euro/mp – pentru spațiu comercial situat în Iași, zona D (Anexa 15 - pag. 73)

C_d = 1,0 – pentru o vechieme de până la 20 ani (Anexa 13 - pag. 71)

Valoarea minimă de piață a corpului administrativ C2 :

$V_{sp\,C2}$ = 400 E/mp x 190,58 mp x 1,0 = **76.232 Euro – 324.390 RON**

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

c. C4 – depozit – S_u = 32,80 mp, P.I.F. 1960 (50 ani), structură din beton
V_u = 210 euro/mp – pentru hale industriale cu structuri din beton situate în Iaşi (Anexa 15 - pag. 74)
C_d = 0,8 – pentru o vechiem de peste 30 ani (Anexa 13 - pag. 71)
Valoarea minimă de piaţă a corpului administrativ C4 :
$V_{sp\,C4}$ = 210 E/mp x 32,80 mp x 0,8 = **5.510 Euro – 23.448 RON**

d. C8 – hală metalică – S_u = 334,0 mp, P.I.F. 1974 (36 ani), structură metalică
V_u = 140 euro/mp – pentru hale industriale cu structuri metalice situate în Iaşi (Anexa 15 - pag. 74)
C_d = 0,8 – pentru o vechiem de peste 30 ani (Anexa 13 - pag. 71)
Valoarea minimă de piaţă a corpului administrativ C2 :
$V_{sp\,C8}$ = 140 E/mp x 334 mp x 0,8 = **37.407 Euro – 159.182 RON**

2. EVALUAREA TERENULUI

Valoarea de piaţă a terenului conform Anexei 7 (pag. 38) se calculează cu formula generală:

$$V_t = S_t \times V_{da}$$

unde :

- V_t – valoarea terenului pentru care se aplică taxele notariale
- S_t – suprafaţa terenului conform documentaţiei cadastrale
- V_{da} – valoarea unitară a terenului, funcţie de destinaţie şi amplasare (Anexa 8)

Terenul aflat în proprietatea S.C. GEPROCON S.A. este amplasat în intravilanul municipiului Iaşi, zona D.
Valoarea unitară minimă este de 21 Euro/mp (Anexa 8) pentru zona D.

Pentru suprafaţa de 9.048,55 mp, valoarea terenului va fi :

V_t = 9048,55 mp x 21 E/mp = **190.020 EURO – 808.592 RON**

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 1

Județul IASI
Municipiul IASI
Orașul IASI

ANEXA Nr.1

SC "GEPROCON" SA IASI
Str.Aeroportului nr.1
Telefon: 212976

S I T U A T I A

privind stabilirea terenurilor aflate în patrimoniul societății comerciale cu capital de stat

A. Titlul asupra terenurilor

Nr. crt.	Titlul asupra terenurilor (legi, decrete, ordine, decizii, contracte, acorduri, hotărâri)	Suprafața înscrisă (m²)
1.	Ordinul MTTc nr.605/04.08.1971	45.000
2.	Protocol predare-primire SC"GEPROCON"SA IASI	14.344,11

B. Suprafața rezultată din măsurători topografice

Nr. crt.	Specificare	Suprafața exclusivă	Suprafața cotă indiviză	Suprafața totală
1.	Suprafața construită (sc)	2462,72	-	2462,72
2.	Supraf.aferentă rețelelor(Sr)	426,75	-	426,75
3.	Supraf.aferentă căilor de transport (St)	3084,63	489,28/2	3329,27
4.	Supraf.liberă (Sl)	8125,37	-	8125,37
5.	Supraf.incintei (ST) (Sc+Sr+St+Sl)	14099,47	489,28/2	14344,11

C. Calculul suprafeței de teren necesare activității societății comerciale cu capital de stat.

Specificare	Deținută pe bază de titlu	Result. prin măs. topo	Determ. în plus față de titlu (2-1)	Disp. prin POT	Total Fond spec. dest. real. de inves. sau desf. activ.ec.	Neces.ob.activ. din care: excl. (2-5)	cota-part indiviză (pct.B col. 3 din prez. anexă)
Supraf.incint.	14344,11	14344,11	-	-	-	14099,47	244,64

SOCIETATEA COMERCIALA,
DIRECTOR, CONTABIL SEF,

COMISIA,
PRESEDINTE, SECRETAR,

A V I Z A T,

C.P.U.A.T.,
DIRECTOR,

CONSILIUL JUDETEAN IASI
VICEPRESEDINTE,
Iordache Zopa

O.J.C.G.C.,
DIRECTOR,

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 27
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

BIROUL NOTARULUI PUBLIC
Genoveva Pătrăşcanu
Iaşi, str. Vasile Alecsandri nr.11
Tel: 0232-260012

ACT DE DEZMEMBRARE

Subscrisa, **SC "GEPROCON" S.A** cu sediul social în municipiul Iaşi, str. Aeroportului nr.1, judeţul Iaşi, având CUI R 6197050, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Iaşi sub nr. J22-2154-1994, **în calitate de proprietară**, reprezentată prin domnul **CANSCHI GIANI**, domiciliat în mun. Iaşi, str. Vasile Lupu nr. 103, bl. F, sc. A, ap. 3, jud. Iaşi, în calitate de administrator, **a hotărât dezmembrarea terenului în suprafaţă totală de 12.185,79 mp. teren categoria de folosinţă "curţi construcţii", situat în intravilanul municipiului Iaşi, strada Aeroportului nr.1, judeţul Iaşi, amplasat în sector cadastral 112, parcela 1(4364/1), având număr cadastral al corpului de proprietate 4832, înscris în Cartea Funciară nr.14048 a localităţii Iaşi,**

teren dobândit în baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M14 nr.0017, în corpuri noi, ce vor fi înregistrate în Cartea Funciară în baza prevederilor art.131 şi următoarele din Legea 115/1938 privind Cărţile funciare şi art.44 (2) din Legea 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, **după cum urmează:**

LOTUL I

- este compus din terenul în suprafaţă de 7804,95 m.p., categoria de folosinţă "curţi construcţii", situat în intravilanul municipiului Iaşi, strada Aeroportului nr.1, judeţul Iaşi, parcela CC1/1(4364/1/1), amplasat în sector cadastral 112, având număr cadastral al bunului imobil nr.4832/1/1. Pe această suprafaţă de teren se află amplasate următoarele corpuri de clădire: C1 hală reparaţii, C2 – corp administrativ, C7-groapa lapte var, C8-magazie, C16 – rampa, C17 – depozit piatra.

LOTUL II

- este compus din terenul în suprafaţă de 55,09 m.p., categoria de folosinţă "curţi construcţii", situat în intravilanul municipiului Iaşi, strada Aeroportului nr.1, judeţul Iaşi, parcela CC1/2(4364/1/2), amplasat în sector cadastral 112, având număr cadastral al bunului imobil nr.4832/1/2.

LOTUL III Vândut

- este compus din terenul în suprafaţă de 1078,5 m.p., categoria de folosinţă "curţi construcţii", situat în intravilanul municipiului Iaşi, strada Aeroportului nr.1, judeţul Iaşi, parcela CC1/3(4364/1/3), amplasat în sector cadastral 112, având număr cadastral al bunului imobil nr.4832/1/3. Pe această suprafaţă de teren se află amplasate următoarele corpuri de clădire: C3 – atelier, C9 – magazie, C10 – magazie, C11 – rampa, C12 – magazie, C13 – staţie TRAFO, C14 – laborator geo şi C18 – casă poarta.

LOTUL IV

- este compus din terenul în suprafaţă de 247,25 m.p., categoria de folosinţă "curţi construcţii", situat în intravilanul municipiului Iaşi, strada Aeroportului nr.1, judeţul Iaşi, parcela CC1/4(4364/1/4), amplasat în sector cadastral 112, având număr cadastral al bunului imobil nr.4832/1/4, dispusă în suprafaţa de 123,625 m.p., reprezentând cota indiviză de ½ pentru parcela 1/1(4364/1/1) şi suprafaţa de 123,625 m.p., reprezentând cota indiviză de ½ pentru parcela 1/3(4364/1/3);

LOTUL I revine în proprietate exclusivă societăţii.
LOTUL II revine în proprietate exclusivă societăţii.
LOTUL III revine în proprietate exclusivă societăţii.
LOTUL IV revine în proprietate exclusivă societăţii.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2014 Luna 02 Ziua 14

Această dezmembrare se efectuează în conformitate cu schița de plan cadastrala avizata de O.C.P.I Iași sub nr. 87609/15.02.2005 ce face parte integrantă din prezentul act, cuprinzând formarea noilor loturi după dezmembrare și în conformitate cu care se vor face înscrisurile în Cartea Funciară.

S.C. "GEPROCON" S.A.Iași, prin reprezentantul său, CANSCHI GIANI, solicită înscrierea în Cartea Funciară a prezentului act de dezmemebrare.

Taxele de autentificare privesc pe S.C. "GEPROCON" S.A. Iași, prin reprezentantul său, CANSCHI GIANI

Tehnoredactat la Biroul Notarial Public cu sediul în Iași, str. V.Alecsandri nr. 11, în cinci exemplare, azi data autentificării, din care trei exemplare s-au eliberat părții.

SEMNĂTURĂ,

S.C."GEPROCON" S.A.IAȘI
reprezentată prin
CANSCHI GIANI

ROMÂNIA
BIROUL NOTARIAL PUBLIC
PĂTRĂȘCANU GENOVEVA
SEDIUL Str. V.Alecsandri nr.11 Iași

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.311
Anul 2005 luna 02 ziua 18

În fața mea, **PĂTRĂȘCANU GENOVEVA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

CANSCHI GIANI, domiciliat în mun. Iași, str. Vasile Lupu nr. 103, bl. F, sc. A, ap. 3, jud. Iași, identificat prin C.I. seria MX nr. 086763/28.09.1999 emisă de Poliția mun. Iași,în calitate de administrator al S.C. "GEPROCON" S.A. Iași;

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea acestui înscris și au semnat toate exemplarele.

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

Taxa de timbru s-a achitat cu chitanța nr. 6274642
S-a perceput onorariul cu chitanța nr. 3922151
S-a încasat taxa de intabulare pentru O.C.P.I. Iași cu chitanța nr. 8225081 /2005.
S-a perceput timbru judiciar în valoare de 1.500 lei.

NOTAR PUBLIC,
Pătrăscanu Genoveva

ROMÂNIA PĂTRĂȘCANU NOTAR PUBLIC IAȘI

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 39
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

FIŞA CORPULUI DE PROPRIETATE

Str.AEROPORTULUI nr.1

Judeţul Iaşi
Unitatea administrativ-teritoriala:Mun.Iaşi
Cod SIRUTA: 95060
Intravilan / extravilan:

Secţiune plan / nomenclatură:L-35-32-C-b-I-f-1-
Nr. sector cadastral: 112
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 4832/3.
Nr. carte funciară:14048

SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE:

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Cod grupă destinaţie	Supr. din măsur. (mp)	Cota indiviza (mp)	Zona în cadrul localităţii	Menţiuni
1	2	3	4	5	6	7
3(4364/3))	DS	TDI	489.28	244.64		cota indiv.pt.Ap.Romane
				122.32		cota indiv.pt.1/1(4364/1/1)
				122.32		cota indiv.pt.1/3(4364/1/3)
TOTAL			489.28	489.28		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCŢII

Nr. Corp clădire /	Denumire	Suprafaţă construita (mp)	Supr. utilă (mp)	Cod grupa dest	Menţiuni
	TOTAL				

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume	Denumire proprietar	Domiciliu proprietar	Cod numeric personal / cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. Şi data înregistrării / eliberării	Cod grupă propr.	Suprafaţa din act (mp)		Modul de deţinere		Menţiuni
							teren	constructie	teren	constructi	
			2	4	5	6	7	8	9	10	11
		S.GEPROCON S.A.	Str.AEROPORTULUI nr.1 mun.IASI	6197050	Certificat de atestare a dreptului de proprietate Seria M14 nr.0012	I	13920.87 244.64	2043.09	exclusiva indiviziune	exclusiva	244mp-C.indiviza din 489.28 cu Ap.Romane

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară IASI
CONSILIER DASCĂLU DANIEL
VIZAT O.C.P.I.

A.N.C.P.I. OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IASI
Nr. 87609 date 16.02.'00
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
Functia

Intocmit,
Persoana fizica autorizata

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

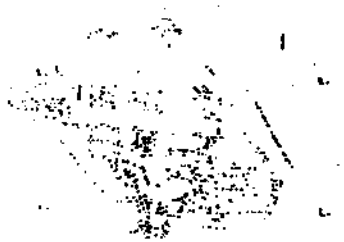
FIŞA CORPULUI DE PROPRIETATE

Str.AEROPORTULUI nr.1

Judeţul Iaşi
Unitatea administrativ-teritorială: Mun.Iaşi
Cod SIRUTA: 95060
intravilan / extravilan:

Secţiune plan / nomenclatură: L-35-32-C-b-1-I-1-
Nr. sector cadastral: 112
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 4832/1/4.
Nr. carte funciară: 14048

SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE:



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Cod grupă destinaţie	Supr. din măsur. (mp)	Cota indiviza (mp)	Zona în cadrul localităţii	Menţiuni
1	2	3	4	5	6	7
1/4(4364/1/4)	CC	TDI	247.25	123.625		cota indiv.pt.1/1(4364/1/1)
				123.625		cota indiv.pt.1/3(4364/1/3)
TOTAL			247.25	247.25		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCŢII

Nr. Corp clădire /	Denumire	Suprafaţă construită (mp)	Supr. utilă (mp)	Cod grupa dest	Menţiuni
	TOTAL				

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu proprietar	Cod numeric personal / cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. şi data înregistrării / eliberării	Cod grupă propr.	Suprafaţa din act (mp)		Modalitate deţinere		Menţiuni
						teren	construcţie	teren	construcţii	
1		2	4	5	6	7	8	9	10	11
	S.C.GEPROCON S.A.	Str.AEROPORTULUI nr.1 mun.IASI	6197050	Certificat de atestare a dreptului de proprietate, Seria M14 nr.0017	1	13920.87 244.64	2043.09	exclusiva indivizîune	exclusiva	244mp-C.indiviza din 489.28 cu Ap.Romane

Anexă la Hotărârea Nr. 32 Luna 02 Ziua 11
JUDEŢUL IAŞI CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
VIZAT O.C.P.I.

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară IASI
CONSILIER DASCĂLU DANIEL

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IASI
Nr. intrare 8440 data 15.02.13
VERIFICAT SI RECEPTIONAT

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI ŞI INTERNELOR
AUTORITATEA NAŢIONALĂ A ARHIVELOR
CERTIFICAT DE AUTENTICITATE
Seria IS Nr. 0000
Cadastru
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Întocmit,
Persoana fizica autorizata

Județul Iași

Unitatea administrativ-teritorială: Mun. Iași

Cod SIRUTA 95560

intravilan / extravilan

FIȘA CORPULUI DE PROPRIETATE

Str. AEROPORTULUI nr.1

Secțiune plan / numerotarea UL-35-32-C-b-1-4-1-

Nr. sector cadastral: 112

Nr. cadastral al corpului de proprietate: 4832/1/1; 112; 4; 5; 6

Nr. carte funciară: 14048

SCHIȚA CORPULUI DE PROPRIETATE:

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelii	Categoria de folosință	Cod grupă destinație	Supr. din măsur. (mp)	Cota indiviza (mp)	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
1/1(4364/1/1)	CC	TDI	7804.95			
1/2(4364/1/2)	CC	TDI	55.09			
4(4364/4)	CAT	TDI	428.96			
5(4364/5)	CAT	TDI	308.15			
6(4364/6)	CAT	TDI	83.14			
TOTAL			8680.29			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. Corp clădire /	Denumire	Suprafață construită	Supr. utilă	Cod grupa	Mențiuni
C1	Hala rep.	387.88	335.76	CIE	
C2	Corp adm.	149.75	142.52	CAS	
C4	Depozit	37.24	29.70	CIE	
C5	Pompa PECO	6.32	6.32	CIE	
C6	CabinaPECO	5.40	5.40	CIE	
C7	Groapa lapte var	12.71	12.71	CIE	
C8	Magazie	371.47	371.47	CA	
C15	Casa poarta	11.25	11.25	CA	
C16	Rampa	32.74	32.74	CIE	
C17	Depozit piatra	179.49	179.49	CIE	
	TOTAL	1194.25	1127.36		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Numele/denumirea proprietar	Domiciliu proprietar	Cod numeric personal / cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării / eliberării	Cod grupă propr.	Suprafața din act (mp)		Modul de dobândire		Mențiuni
					teren	construcție	teren	construcție	
1	2		5	6	7	8	9	10	11
CONPROCOM S.A.	Str. AEROPORTULUI nr. mun. IAȘI		Certificat de atestare dreptului de proprietate Seria M14 nr.0017	3	13920.87 244.64	2043.09	exclusiva indivizione	exclusiva	244mp-C.indiviza din 489.28

VIZAT O.C.P.I.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IAȘI

CONSILIER DASCĂLU DANIEL

Anexa la Hotărârea nr. 4/2010 din 02 ianuarie 2010

JUDEȚUL IAȘI INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚEAN IAȘI

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE

Intocmit,

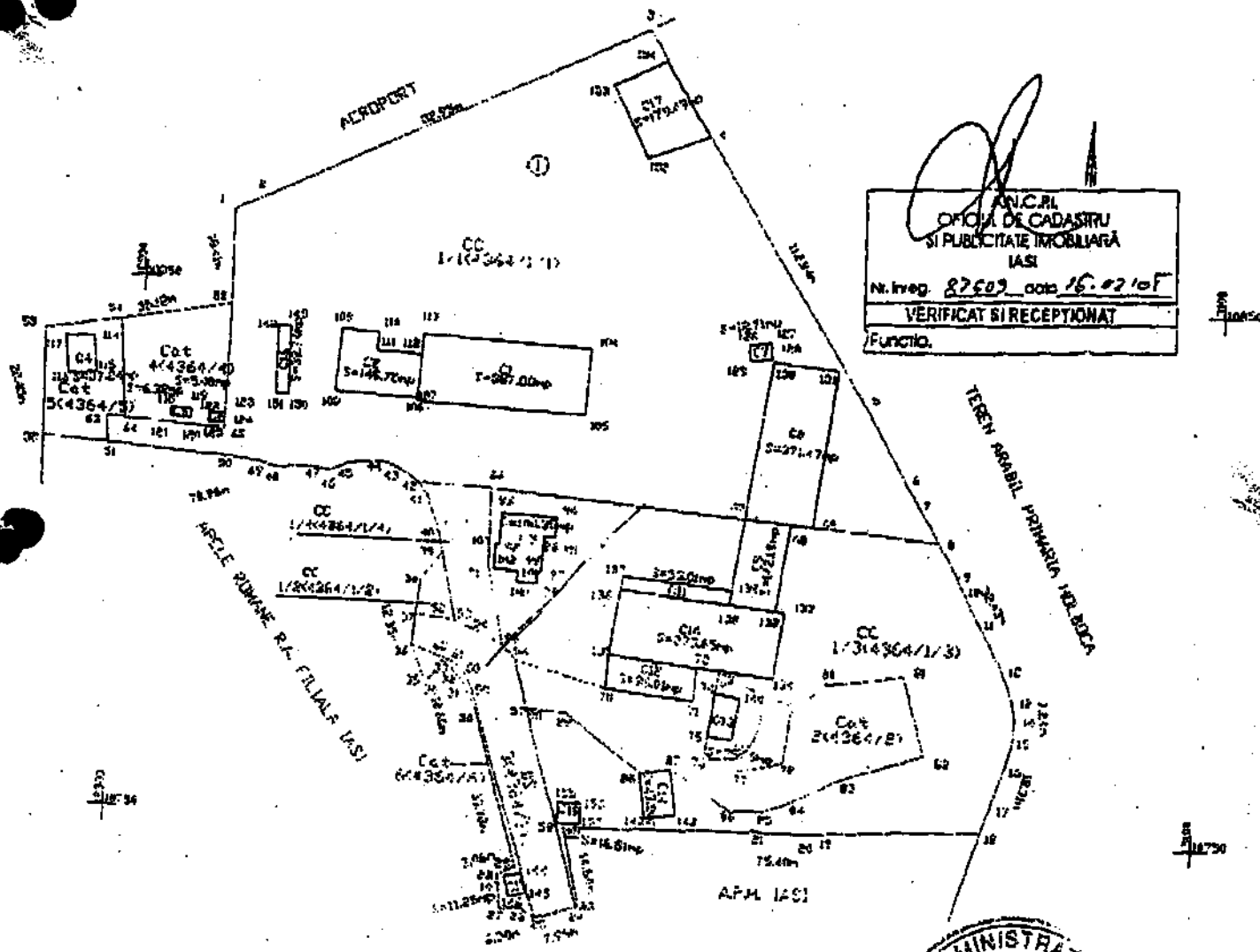
Persoane fizica autorizata

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
(intravilan)

Scara 1:1000

Judeţul: IAŞI
Unitatea administrativ-teritoriala: Municipiul IAŞI
Cod SIRUTA: 95060
Adresa corpului de proprietate: Str.AEROPORTULUI nr.1
Parcela: 1/1(4364/1/1);1/2(4364/1/2);4(4364/4);5(4364/5);6(4364/6);1/3(4364/1/3);2(4364/2);3(4364/3);1/4(4364/1/4)
Cvartal: 112
Nr.cadastral al corpului de proprietate:

Numele şi prenumele proprietarului:
S.C GEPROCON S.A.
Domiciliul: Str.AEROPORTULUI nr.1
mun.IAŞI



A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ IAŞI
Nr.înreg. 87609 data 16.07.05
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT
Funcţia.

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Intocmit,
Persoana fizica autorizata

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară IAŞI
VERIFICAT CONSILIER DASCĂLU DANIEL

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2004 Luna 02 Ziua 11

ANEXĂ FOTO – STR. AEROPORTULUI NR. 1 – DATA: 11.01.2011

Foto 1 – Parcare pavată

Foto 2 – Parcare pavată

Foto 3 – Corp C4 – Depozit

Foto 4 – Corp C4 – Depozit

Foto 5 – Teren liber

Foto 6 – Corp C5, C6

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Foto 7 – Imprejmuire

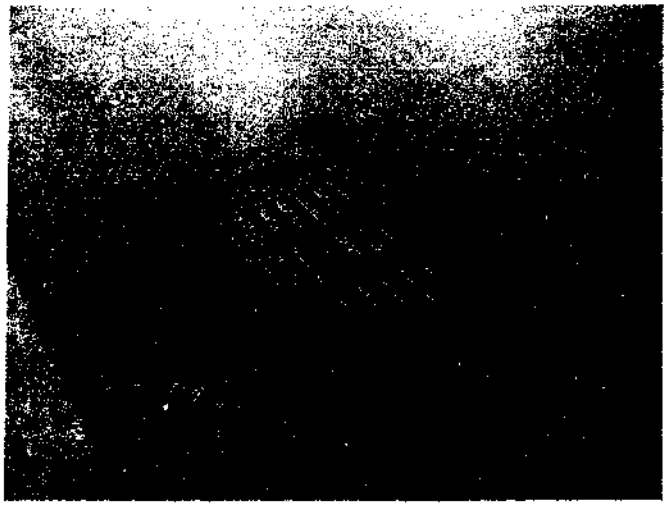


Foto 8 – Instalatie de canalizare exterioara

Foto 9 – Platforma pavată/asfaltata

Foto 10 – Platforma pavată/asfaltata

Foto 11 – Gard scanduri

Foto 12 – Gard scanduri

Anexă la Hotărârea
Nr. 34
...nul 2011 Luna 02 Ziua 11

Foto 13 – Corp C2 – administrativ

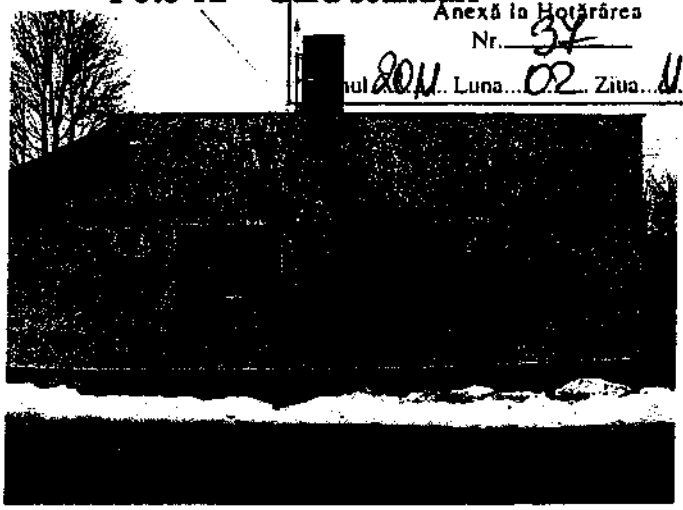


Foto 14 – Corp C2 – administrativ

Foto 15 – Corp C2 – administrativ

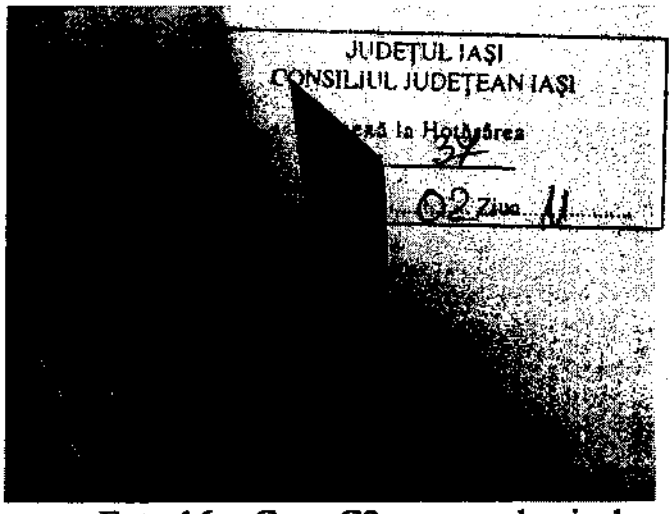


Foto 16 – Corp C2 – acces demisol

Foto 17 – Corp C2 – birouri

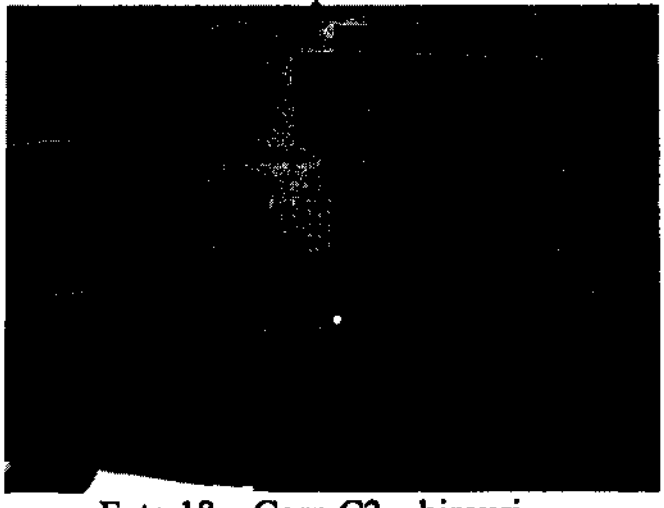


Foto 18 – Corp C2 – birouri

Foto 19 – Corp C2 – birouri

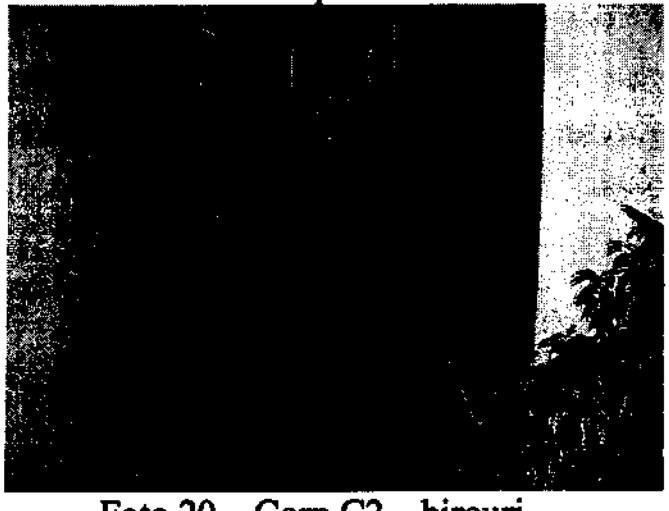


Foto 20 – Corp C2 – birouri

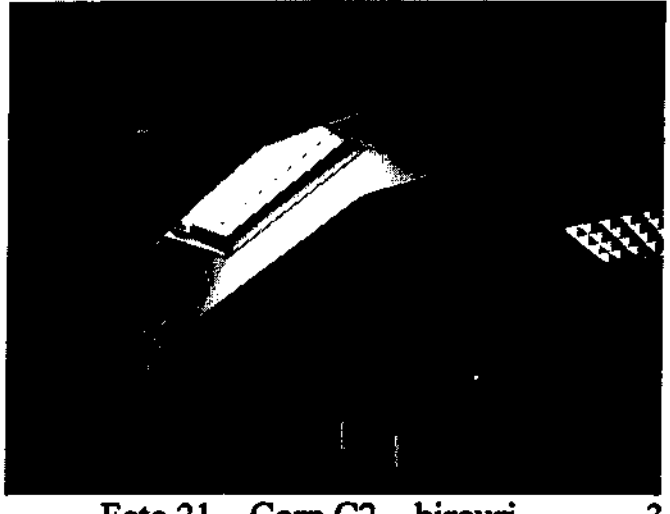


Foto 21 – Corp C2 – birouri

Foto 22 – Corp C2 – birouri

Foto 23 – Corp C2 – grup sanitar

Foto 24 – Corp C2 – bucatarie

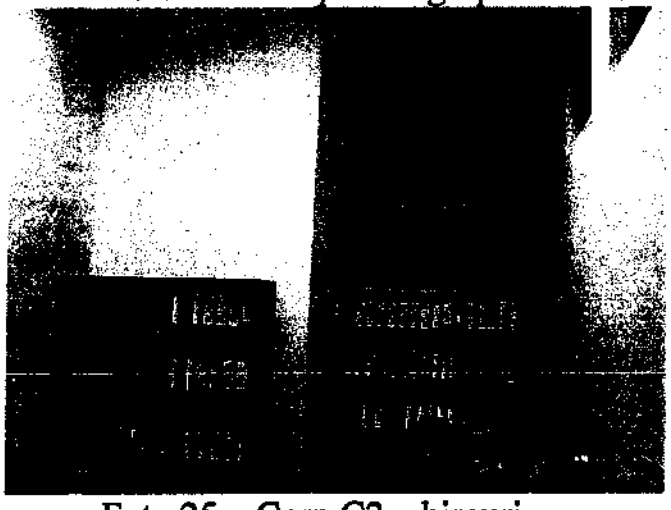


Foto 25 – Corp C2 – birouri

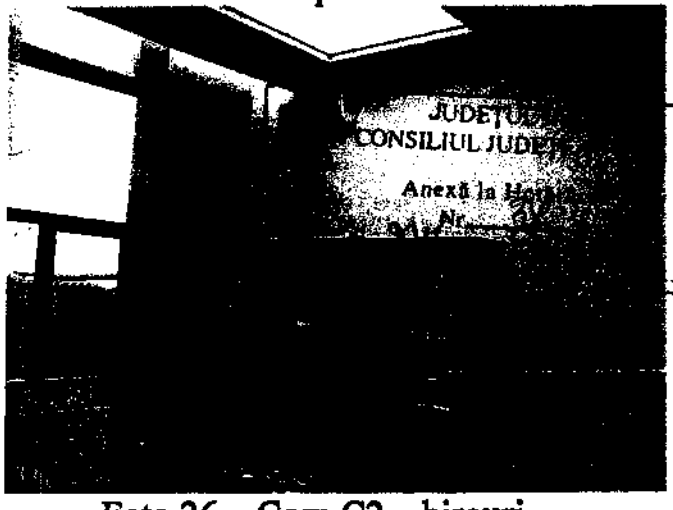


Foto 26 – Corp C2 – birouri

Foto 27 – Corp C2 – birouri

Foto 28 – Corp C2 – birouri

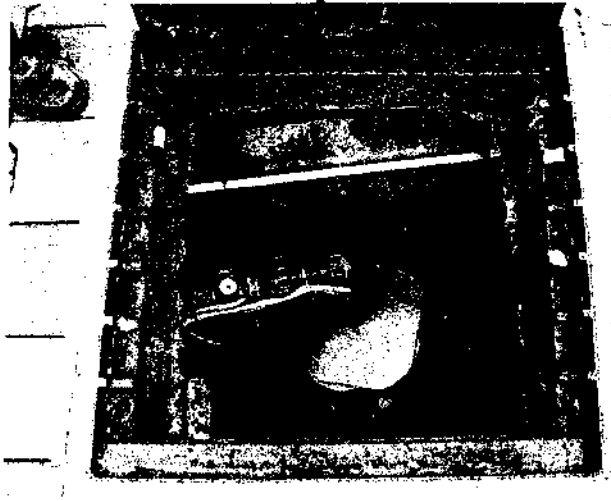


Foto 29 – Foraj de adancime nr. 2

Foto 30 – Canalizare

Foto 31 – Depozit materiale

Foto 32 – Depozit materiale

Foto 33 – Depozit materiale

Foto 34 – Depozit materiale

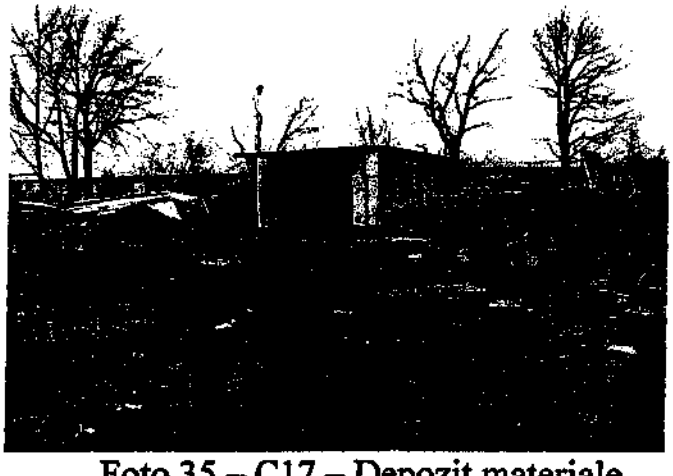


Foto 35 – C17 – Depozit materiale

Foto 36 – C17 – Depozit materiale

Foto 37 – Depozit materiale

Foto 38 – Depozit materiale

Foto 39 – C8 – Magazie

Foto 40 – C8 – Magazie

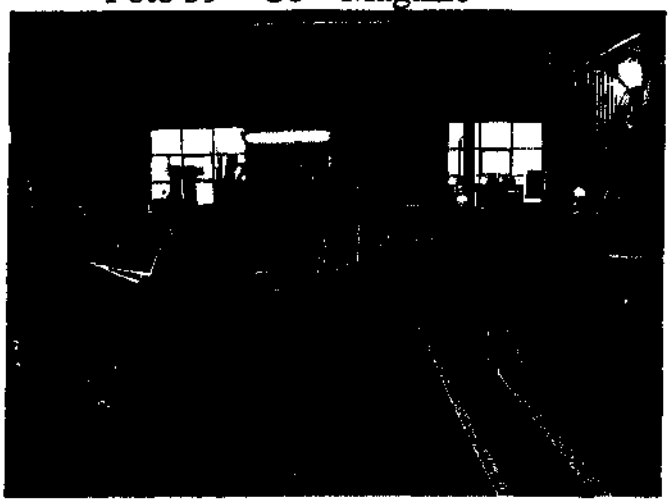


Foto 41 – C8 – Magazie

Foto 42 – C8 – Magazie

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
An 2011 Luna 03 Ziua 11

Foto 43 – Platforma betonata

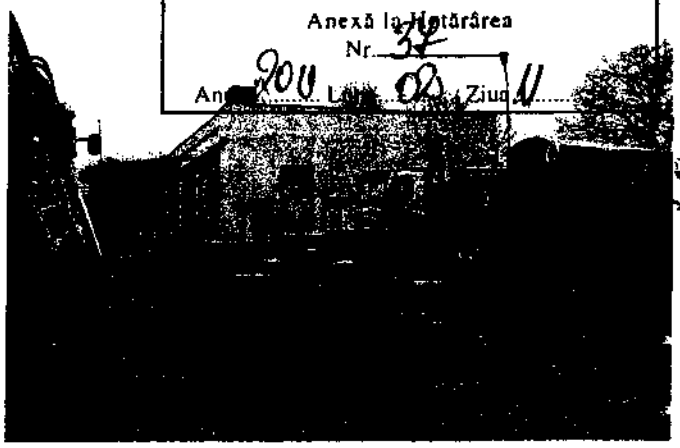


Foto 44 – Platforma betonata

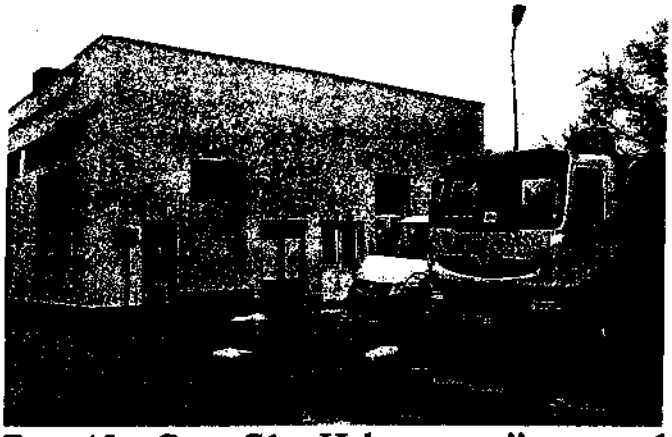


Foto 45 – Corp C1 – Hala reparatii

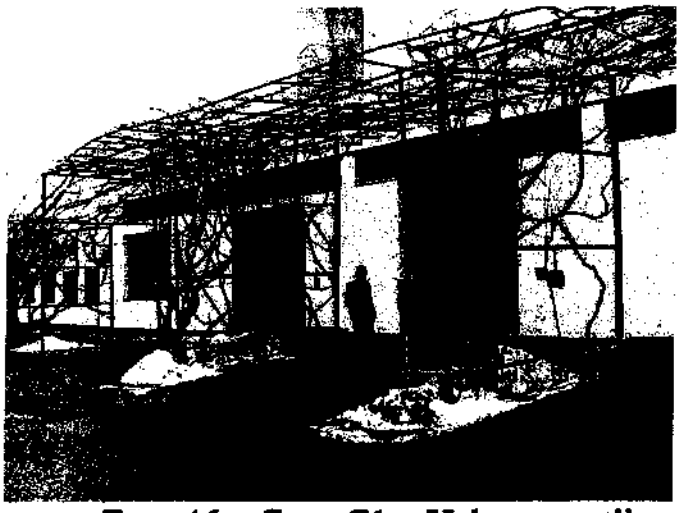


Foto 46 – Corp C1 – Hala reparatii

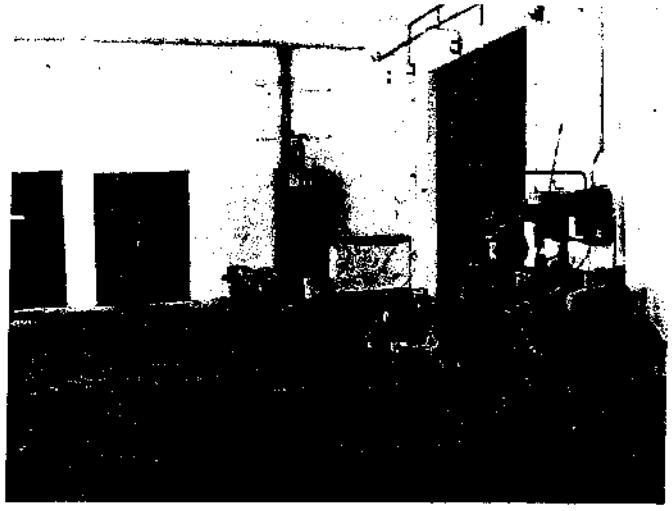


Foto 47 – Corp C1 – Hala reparatii

Foto 48 – Corp C1 – Hala reparatii

Foto 49 – Corp C1 – Vestiar

Foto 50 – Corp C1 – Vestiar

Foto 51 – Corp C1 – Vestiar

Foto 52 – Corp C1 – Vestiar

Foto 53 – Corp C3

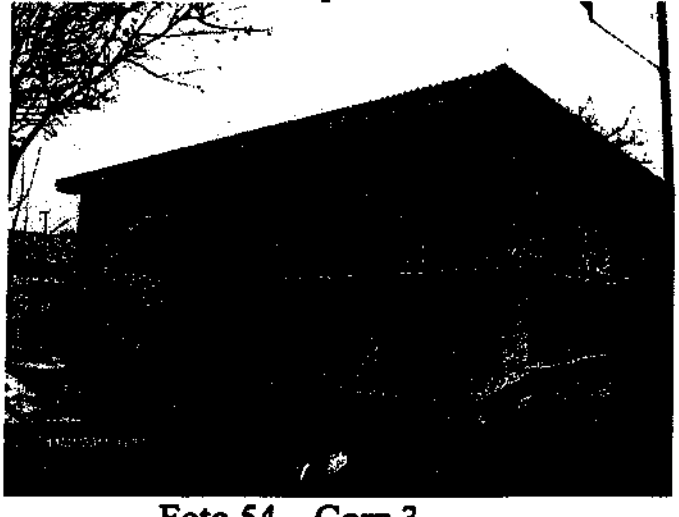


Foto 54 – Corp 3

Foto 55 – Corp C3

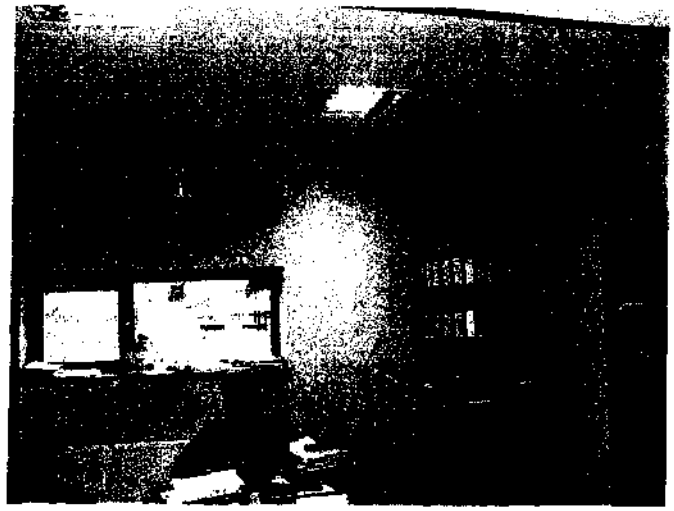


Foto 56 – Corp 3

Foto 57 – Corp C3 - birouri

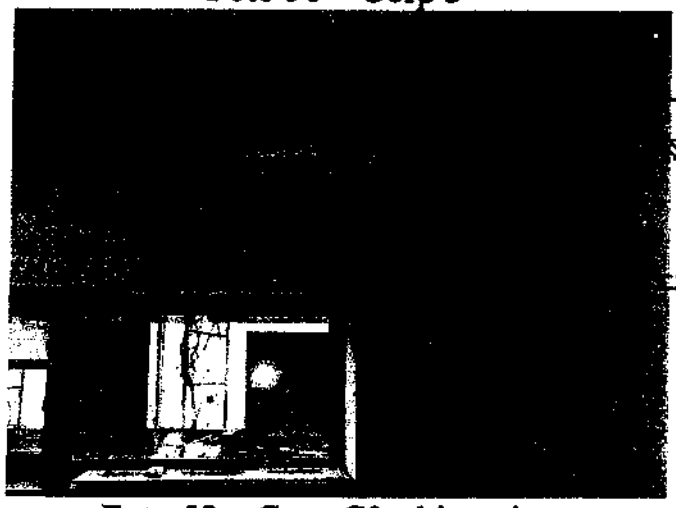


Foto 58 – Corp C3 - birouri

Foto 59 – Corp C3 – Arhiva

Foto 60 – Corp C3 – Cabina portar

Foto 61 – Platforma asfaltata

Foto 62 – Platforma asfaltata

Foto 63– Corp C 14 – Laborator geotehnic

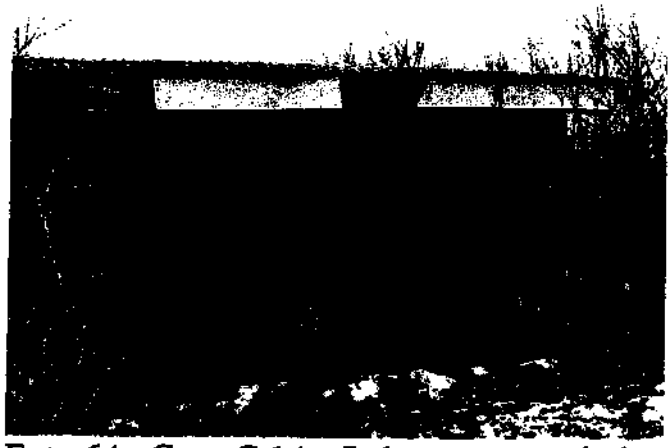


Foto 64– Corp C 14 – Laborator geotehnic

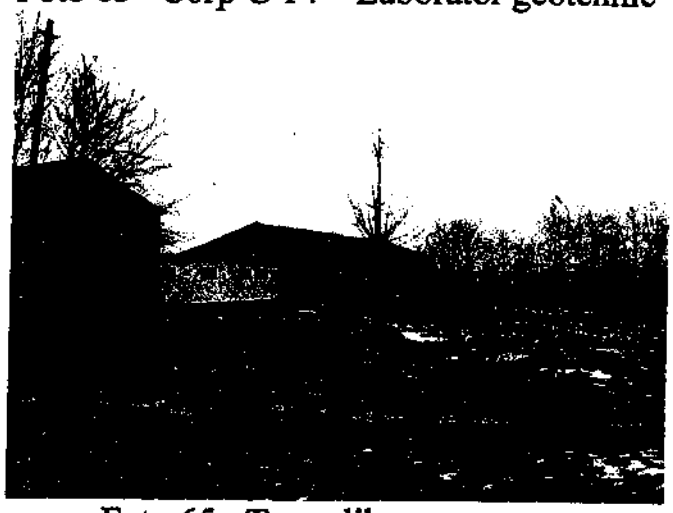


Foto 65– Teren liber

Foto 66 – Teren liber

Foto 67– Corp C 13 –Post trafo

Foto 68– Corp C 10 – Hala

Foto 69– Corp C 11 – Rampa

Foto 70 – Corp C 11 – Rampa

Foto 71 – Corp C 10 – Hala

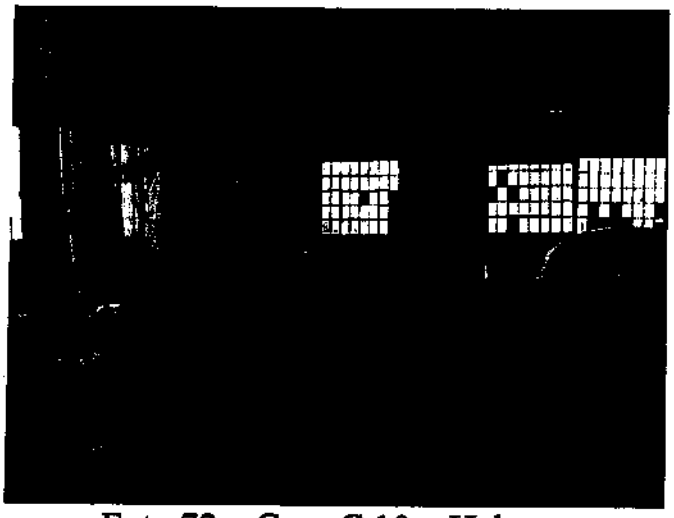


Foto 72 – Corp C 10 – Hala

Foto 73 – Corp C 9 – Ateliere

Foto 74 – Corp C 9 – Ateliere

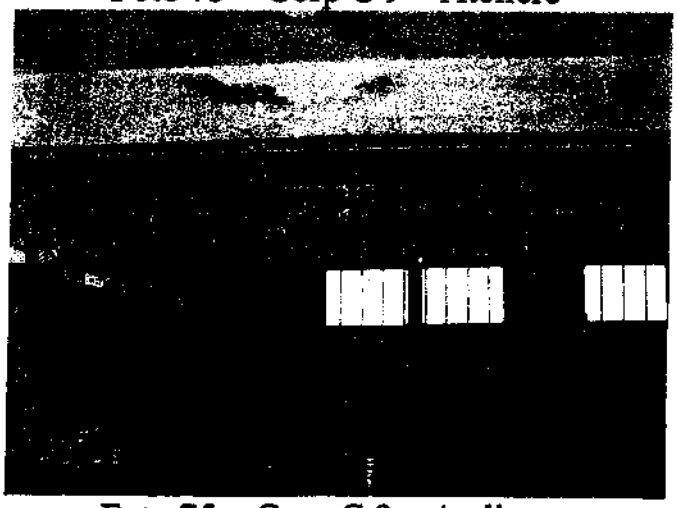


Foto 75 – Corp C 9 – Ateliere

Foto 76 – Corp C 9 – Ateliere

Foto 77 – Foraj de adancime nr. 1

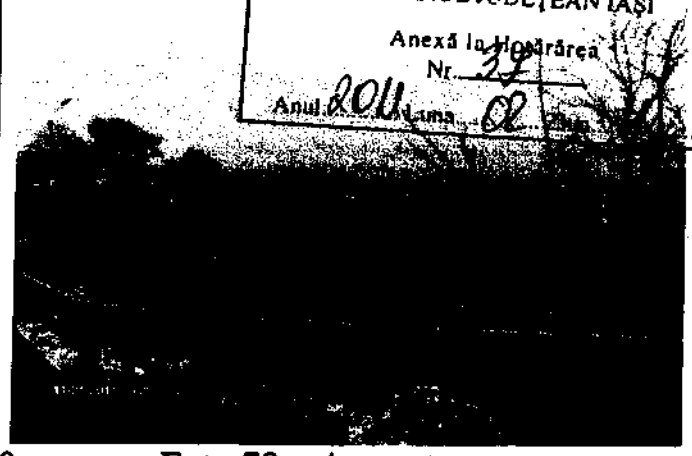


Foto 78 – Acces + traseu gaz

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02

IMOBILE-IASI

Comparabila 1

Teren de vanzare in Iasi

Zona Dancu
Pret: 35 euro

Cod oferta: 50693
Publicata la: 21-10-2010

DETALII:

vind 1725 m.p.teren cu toate utilitatile in Dancu zona de case/vile cu vie pe rod,pomi fructiferi,gradina zarzavat,acces la strada asfaltata ,pe acest teren exista si o casa cu 5 incaperi cu incalzire cu sobe teracota pe gaz metan,cu apa curenta(Apavital),acoperita cu tabla,cu anexe gospod.(beci mare de piatra adinc de 6 metri,poiata gaimi,cotet porc)garaj din fier,curte pietruita.

SPECIFICATII:

Tip teren:	intravilan
Suprafata teren:	1725 mp
Regim inaltime:	---
Front stradal:	--- ml
Lungime:	--- ml
Latime:	--- ml

UTILITATI :
Gaz metan
Apa curenta
Electricitate
Constructie pe teren: da
Cale de acces: Drum Comunal asfaltat
Inclinatie drept
Apa curenta: retea apa-canal

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

IMOBILE-IASI

Comparabila 2

Teren de vanzare in Iasi

Zona Tatarasi, repere: dupa blocul Penta,inainte de U.M.
Pret: 70 euro / mp

Cod oferta: 62910
Publicata la: 15-11-2010

SPECIFICATII:

Tip teren:	intravilan
Suprafata teren:	1500 mp
Regim inaltime:	P
Front stradal:	25 ml
Lungime:	63 ml
Latime:	21 ml

UTILITATI :

Gaz metan
Apa curenta
Electricitate
Constructie pe teren: da
Cale de acces: Drum Judetean
Inclinatie drept
Recomandat pentru: destinatie rezidentiala
Apa curenta: retea apa-canal
Canalizare: retea apa-canal

Terenul propus spre vanzare este situat in Iasi , zona Tatarasi (dupa blocul Penta,inainte de U.M.) Este intravilan si are o suprafata de 1500 mp.
Terenul este drept si are un regim de inaltime P, un front stradal de 25 ml, o lungime de 63 ml si o latime de 21
Accesul la teren se face printr-un Drum Judetean.
Terenul beneficiaza de urmatoarele **utilitati:** electricitate, gaz metan, are apa curenta prin retea apa-canal, canalizare prin retea apa-canal, fiind recomandat ca destinatie rezidentiala.
Pentru mai multe detalii contactati reprezentantul agentiei, **Mitica Tirnoveanu**, la numarul de telefon **0731.22.66.66.**

DETALII:

Teren intravilan Tatarasi,un pic mai sus de blocul Penta,1500mp,drept,25ml deschidere la str.principala,toate utilitatile orasului(apa curenta,canal,energie electrica,gaz metan,cablu,telefon,internet)strazi asfaltate si iluminate,priveliste placuta,cartier linistit de vile,acte in regula.Se vinde la urgenta si mult sub valoarea reala,70euro/mp.Cea mai buna oferta din zona. Schimb cu vila,50-60 000euro+diferenta bani.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

IMOBILE

Comparabila 3

Teren de vanzare Iasi

Zona Tatarasi, repere: Aviatie,dupa blocul Penta
Adresa: Str. Aeroportului nr.3 bis
Pret: 70 euro / mp

Publicat [illegible]

DETALII:

Terenul este intravilan,in Tatarasi pe str.Aeroportului, un pic mai sus de blocul Penta ,inainte de u.m. 01175,la strada principala,cu vedere spre Green Park,cartier de vile,are toate utilitatile(gaz metan,energie electrica220-380,apa,canal,telefon,internet,cablu tv)deschidere la strada principala 25ml pentru toata suprafata,sau cale de acces privata pentru parcele mai mici;strazi asfaltate,iluminate public,aer curat,vecini linistiti,drept,acte in regula,se poate vinde si in parcele de 500 mp sau 750mp +o casuta de cca60mp locuibila,bonus.Se vinde la urgenta,la un pret de criza,jumatate din valoarea reala,70euro/mp fix.Ocazie,cea mai buna oferta din zona !

SPECIFICATII:

Tip teren:	intravilan
Suprafata teren:	1500 mp
Regim inaltime:	---
Front stradal:	25 ml
Lungime:	73 ml
Latime:	21 ml

UTILITATI :
Gaz metan
Apa curenta
Electricitate
Constructie pe teren: da
Cale de acces: Drum Judetean
Inclinatie drept
Recomandat pentru: destinatie rezidentiala
Apa curenta: retea apa-canal
Canalizare: retea apa-canal

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Comparabila 4

Teren de vanzare in
Aeroport

	50 euro / mp
Tip teren:	intravilan
Suprafata:	550 mp
Regim inaltime:	---
Front stradal:	21 ml
Lungime:	--- ml
Latime:	--- ml
Utilitati:	
Gaz metan:	✓
Apa curenta:	✕
Electricitate:	✓

Recomandat pentru:
constructii case
Specificatii:
Parcele de 500-550mp, zona Ciric spre aeroport, ideal pentru locuinta(inclusiv proiect Prima Casa).

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anex5 la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

b) Sa completeze documentatia de executie pentru unele lucrari necesare ,altele decat cele prevazute in documentatia initiala;

c) Sa delege un reprezentant pentru urmarirea lucrarilor si pentru rezolvarea unor probleme tehnice ce tin de competenta sa si pentru confirmarea situatiilor de lucrari.

d) Sa resolve cu proiectul sis a transmita antrepenorului solutiile privind lucrari neprevazute care impiedica continuarea si finalizarea lucrarilor contractate in timp util pentru asigurarea realizarii lucrarilor.

e) Sa concilieze sis a semneze in termen de ___ zile , sa achite in maxim de ___ zile situatia de decontare a lucrarilor executate pentru care I s-au pus la dispozitie situatiile de lucrari .De la aceasta data antrepenorul poate sa intrerupa executarea lucrarii , cheltuielile de conservare fiind in sarcina beneficiarului.

Dupa intarzierea de ___ zile , va plati o penalizare zilnica de 0,5 % pe zi din valoarea neachitata.

f) Beneficiarul va plati un avans de 30 mil din valoarea contractului si diferita la predarea lucrarii pana la data de ___

V TERMENUL DE EXECUTIE AL CONTRACTULUI

Art. 7 Antrepenorul se oblige sa execute lucrarile pana la data de 15 mai 2003

Intarzierile datorate de neprezentare documentelor la termen de neplata situatiilor periodice de plata intocmita in baza situatiilor de lucrari , de nedesemnarea de catre beneficiar a unui reprezentant delegate , duc la decalarea corespunzatoare a termenului.

VI CLAUZE GENERALE

Art.8 Se deleaga din partea beneficiarului pentru urmarirea stadiilor fizice si de montaj , pentru receptia partiala sic ea finala a lucrarilor, pentru semnarea situatiilor de plata si pentru rezolvarea unor situatii legate de executia lucrarilor Causchi Gian legitimate cu MX 768 68 avand functia administrator la GEPROCON SA

Art. 9 Rezilarea contractului are loc :

-la terminarea executarii lucrarilor;

-la 10 zile de la neplata situatiilor partiale de lucrari acceptate;

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

-din initiative uneia din parti cu anuntarea celeilalte parti si cu efectuarea platilor datorate la zi.

Art.10 Forta majora exonereaza de raspundere daca a fost comunicata in termen

Art 11 Partile ce convin ca prezentul contract si actele incheiate in baza lui, semnate sau insusite de ambele parti sa constituie titlul executoriu, fara a mai fi necesara investirea cu alta formula.

Art 12 Beneficiarul recunoaste dreptul la proprietate exclusive a antrepenorului asupra echipamentului pana la data achitarii integrale a valorii contractului. In cazul neachitarii la termen beneficiarul este obligat sa permita antrepenorului oricand ridicarea echipamentului neachitat.

Prezentul contract s-a incheiat astazi 03.02.2003 in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

ANTREPENOR

BENEFICIAR

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN
Anexa la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

MINISTERUL ECONOMIEI ŞI COMERŢULUI
DIRECŢIA GENERALĂ RESURSE MINERALE

S.C."GEOMOLD"S.A.
FONDAT 1952
Câmpulung Moldovenesc
Str.22 Decembrie nr.2A
Tel 0230311568 Fax 0230311975
E- mail geomoldcampulung@yahoo.com
Nr. 15 din 24.01.2011

CATRE,

S.C."PROIECT MET" S.R.L. IASI

Referitor la solicitarea dumneavoastra in legatura cu executarea unor foraje in municipiul Iasi, va comunicam urmatoarele:

- oferta noastra de pret pentru executarea unui foraj cu o adancime de 100 m, cu diametrul de 250 mm, tubat cu metal, este de 150 euro/m, exclusiv TVA;

- oferta noastra de pret pentru executarea unui foraj cu o adancime de 65 m, cu diametrul de 200 mm, tubat cu PEHD este de 110 Euro/m, exclusiv TVA.

Cu stima,

DIRECTOR GENERAL

VRANAU NICOLAI

SOCIETATEA COMERCIALA "GEOMOLD" S.A. CAMPULUNG MOLDOVENESC ROMANIA

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

SIMTEX-OC
ISO 9001 REGISTERED C.939.1
ISO 14001 REGISTERED M.375
OHSAS 18001 REGISTERED S.149

700443 Iaşi, str. Rampei 9A
RO13900640, J22/512/2001
RO94 CARP 0241 0049 5793 R001, Banca Carpatica, Iaşi
T: 0332 802 730, T/F: 0232 259 790, 0332 802 731
euroconstruct.group@gmail.com

Euroconstruct Group

S.C. EUROCONSTRUCT GROUP S.R.L.
C.I.F. RO 13900640
Nr. intrare ieşire 147
Zi 24 Luna 01 An 2011

Catre,

S.C. PROIECT – MET SRL

Ca urmare a cererii dumneavoastra de oferta anexat prezentei va transmitem oferta noastra de pret.

Cu stima,
Director Tehnic,
Ing. Florin Bulea

SOCIETATEA COMERCIALĂ EUROCONSTRUCT GROUP S.R.L. J22/512/2001 RO 13900640 IAŞI - ROMANIA

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

PERSOANA JURIDICA ACHIZITOARE (INVESTITOR)
S.C. PROIECT-MET SRL

Formularul C5

Lucrarea: 149-AMENAJARE PLATFORMA
Obiectul: 01-AMENAJARE PLATFORMA
Categoria de lucrari: 01- PAVELE CAROSABILE AUTOBLOCANT

LISTA CUPRINZAND CANTITATILE DE LUCRARI

Nr. crt.	Capitolul de lucrari Simbol Denumire resursa Observatii Corectii	U/M	Cantitatea	Pretul unitar a) materiale b) manopera c) utilaj d) transport Total(a+b+c+d)	Valoare [ron]
0	1	2	3	4	5
7	DE11A1	82	M 40,00000	16,72	668,95
				3,03	121,37
	BORD MICI PREF BETON 10 X 15 CM PT INCADR TROTUARE			0,00	0,00
	SPATII VERZI ALEI ASEZATE FUND BETON 10 X 20 CM			0,00	0,00
				19,76	790,32
8	DD02A1	82	MP 100,00000	44,00	4400,15
				6,68	667,65
	PAVAJ EXEC CU PAVELE NORM CAL I PE UN SUBSTR DE			0,23	22,85
	NISIP			0,00	0,00
				50,91	5090,65
9	TRA06A10	82	TONE 2,00000	0,00	0,00
				0,00	0,00
	TRANSPORTUL RUTIER AL BETONULUI-MORTARULUI CU AUTO			0,00	0,00
	BETONIERA DE 5,5MC DIST. =10KM		$	3,70	7,40
				3,70	7,40
	TOTAL A:				5.069,10
					789,02
					22,85
					7,40
					5.888,37

OFERTANT

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Executant 01 S.C. EUROCONSTRUCT GROUP SRL
Obiectiv 149 AMENAJARE PLATFORMA
Obiect 01 AMENAJARE PLATFORMA
Categorie 01 PAVELE CAROSABILE AUTOBLOCANT

Recapitulatie

[ron]

		Material M	Manopera m	Utilaj U	Transport t	TOTAL T
Cheltuieli directe		5069.10	789.02	22.85	7.40	5888.37
Alte cheltuieli directe						
C.A.S. + C.C.I.	20.800%		164.12			164.12
C.A.S.S.	5.200%		41.03			41.03
Ajutor somaj	0.500%		3.95			3.95
Acc. munca, boli profes.	0.242%		1.91			1.91
Fond garantare	0.250%		1.97			1.97
FNUSS(concedii medicale)	0.850%		6.71			6.71
		Mo	mo	Uo	to	To
TOTAL CHELT. DIRECTE		5069.10	1008.70	22.85	7.40	6108.05
Cheltuieli indirecte	Io = 8.000% x To					488.64
Profit	Po = 5.000% x (To+Io)					329.83
Valoare	V = To+Io+Po					6926.53
Organizare de santier	OS = 0.000% x V					0.00
Total fara TVA						6926.53
T.V.A.	TVA= 24.000% x (V+OS)					1662.37
TOTAL GENERAL situatie lucrari						8588.89

OFERTANT

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

PERSOANA JURIDICA ACHIZITOARE (INVESTITOR)
S.C. PROIECT-MET SRL

Formularul C5

Lucrarea: 149-AMENAJARE PLATFORMA
Obiectul: 01-AMENAJARE PLATFORMA
Categoria de lucrari: 02-MIXTURI ASFALTICE

LISTA CUPRINZAND CANTITATILE DE LUCRARI

Nr. crt.	Capitolul de lucrari / Simbol / Denumire resursa / Observatii / Corectii		U/M	Cantitatea	Pretul unitar a) materiale / b) manopera / c) utilaj / d) transport / Total(a+b+c+d)	Valoare [ron]
0	1		2	3	4	5
1	RPDA07AA	99	SUTE MP	1,00000	0,00	0,00
					0,65	0,65
	REPROFILAREA PARTII CAROSABILE EXEC.MEC.CU AUTOGR				8,13	8,13
	EDER				0,00	0,00
					8,78	8,78
2	DA04XAA		M CUB	10,00000	112,62	1126,23
					8,66	86,65
	STRAT DE BALAST STABILIZAT CU CIMENT 6 %				45,77	457,68
					0,00	0,00
					167,06	1670,56
3	DB02D1	82	SUTE MP	1,00000	150,46	150,46
					20,00	20,00
	AMORS SUPRAF STRAT BAZA SAU IMBRAC EXIST IN VEDER				4,51	4,51
	APLIC STRAT UZ MIX ASF CU EMULSIE CATIONICA				0,00	0,00
					174,96	174,96
4	DB12B1	82	TONE	15,00000	185,00	2775,00
					4,12	61,83
	STRAT LEGAT BINDER BADPC25 6 CM CU ASTERNERE MECAN				20,46	306,90
	ICA				0,00	0,00
					209,58	3143,73
5	DB16H1	82	MP	100,00000	20,65	2065,18
					0,52	52,29
	IMBRACAMINTE STRAT UZURA BAPC16 IN GROS DE 4,0 CM				2,46	246,45
	ASTERN MECANICA				0,00	0,00
					23,64	2363,92
6	TRA01A10	82	TONE	51,50000	0,00	0,00
					0,00	0,00
	TRANSPORTUL RUTIER AL MATERIALELOR, SEMIFABRICATELO				0,00	0,00
	R CU AUTOBASCULANTA PE DIST.= 10 KM.			$	2,02	104,03
					2,02	104,03

TOTAL A: 6.116,87
221,41
1.023,66
104,03
7.465,98

OFERTANT

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Executant 01 S.C. EUROCONSTRUCT GROUP SRL
Obiectiv 149 AMENAJARE PLATFORMA
Obiect 01 AMENAJARE PLATFORMA
Categorie 02 MIXTURI ASFALTICE

Recapitulatie

[ron]

		Material	Manopera	Utilaj	Transport	TOTAL
		M	m	U	t	T
Cheltuieli directe		6116.87	221.41	1023.66	104.03	7465.98
Alte cheltuieli directe						
C.A.S. + C.C.I.	20.800%		46.05			46.05
C.A.S.S.	5.200%		11.51			11.51
Ajutor somaj	0.500%		1.11			1.11
Acc. munca, boli profes.	0.242%		0.54			0.54
Fond garantare	0.250%		0.55			0.55
FNUSS(concedii medicale)	0.850%		1.88			1.88
		Mo	mo	Uo	to	To
TOTAL CHELT. DIRECTE		6116.87	283.06	1023.66	104.03	7527.62
Cheltuieli indirecte	Io = 8.000% x To					602.21
Profit	Po = 5.000% x (To+Io)					406.49
Valoare	V = To+Io+Po					8536.32
Organizare de santier	OS = 0.000% x V					0.00
Total fara TVA						8536.32
T.V.A.	TVA= 24.000% x (V+OS)					2048.72
TOTAL GENERAL situatie lucrari						10585.04

OFERTANT

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

PERSOANA JURIDICA ACHIZITOARE (INVESTITOR)
S.C. PROIECT-MET SRL

Formularul C5

Lucrarea: 149-AMENAJARE PLATFORMA
Obiectul: 01-AMENAJARE PLATFORMA
Categoria de lucrari: 03-PLATFORMA BETONATA

LISTA CUPRINZAND CANTITATILE DE LUCRARI

Nr. crt.	Capitolul de lucrari Simbol Denumire resursa Observatii Corectii	U/M	Cantitatea	Pretul unitar a) materiale b) manopera c) utilaj d) transport Total(a+b+c+d)	Valoare [ron]
0	1	2	3	4	5
1	CB06A1	82	MP 40,00000	7,52	300,87
				14,00	560,00
	COFRAJE PT.BETON ARMAT DIN SCINDURI DE RASINOASE L			0,00	0,00
	A CONSTRUCTII CU H<20M,DE TIP SPECIAL			0,00	0,00
				21,52	860,87
2	CA02J1	82	M CUB 20,00000	242,97	4859,40
				30,60	612,00
	TURNARE BETON ARMAT LA CONSTRUCTII CU H<35M,IN PLA			0,87	17,45
	NSEE(GRINZI,STILPI,PLACI)CU GROS.PLACII>10CM			0,00	0,00
				274,44	5488,85
3	TRA06A10	82	TONE 48,00000	0,00	0,00
				0,00	0,00
	TRANSPORTUL RUTIER AL BETONULUI-MORTARULUI CU AUTO			0,00	0,00
	BETONIERA DE 5,5MC DIST. =10KM		$	3,70	177,60
				3,70	177,60
	TOTAL A:				5.160,27
					1.172,00
					17,45
					177,60
					6.527,32

OFERTANT

SOCIETATEA COMERCIALA EUROCONSTRUCT GROUP S.R.L. RO 13900640 J22/612/2001 IASI - ROMANIA

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Executant 01 S.C. EUROCONSTRUCT GROUP SRL
Obiectiv 149 AMENAJARE PLATFORMA
Obiect 01 AMENAJARE PLATFORMA
Categorie 03 PLATFORMA BETONATA

Recapitulatie

[ron]

		Material M	Manopera m	Utilaj U	Transport t	TOTAL T
Cheltuieli directe		5160.27	1172.00	17.45	177.60	6527.32
Alte cheltuieli directe						
C.A.S. + C.C.I.	20.800%		243.78			243.78
C.A.S.S.	5.200%		60.94			60.94
Ajutor somaj	0.500%		5.86			5.86
Acc. munca, boli profes.	0.242%		2.84			2.84
Fond garantare	0.250%		2.93			2.93
FNUSS(concedii medicale)	0.850%		9.96			9.96
		Mo	mo	Uo	to	To
TOTAL CHELT. DIRECTE		5160.27	1498.31	17.45	177.60	6853.63
Cheltuieli indirecte	Io = 8.000% x To					548.29
Profit	Po = 5.000% x (To+Io)					370.10
Valoare	V = To+Io+Po					7772.01
Organizare de santier	OS = 0.000% x V					0.00
Total fara TVA						7772.01
T.V.A.	TVA= 24.000% x (V+OS)					1865.28
TOTAL GENERAL situatie lucrari						9637.29

OFERTANT

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

[redacted]

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Anexă la Hotărârea
Nr. 34

Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 2

ÎNCADRAREA PE ZONE A STRĂZILOR - MUNICIPIUL IAŞI

Nr.crt	Denumire actuala artera	Zona	Inceput artera	Sfarsit artera	Denumire anterioara
1	Alee Baltagului	D	Alee Mihail Sadoveanu	Strada Baltagului	
2	Alee Basarabi	D	Strada Basarabi	Piata Voievozilor	
3	Alee Basota	C	Strada Basota		
4	Alee Bucium	D	Sosea Bucium	Sosea Bucium	
5	Alee Canta	C	Stradela Canta		
6	Alee Castanilor	D	Strada Gheorghe Vernescu	Strada Ion Campineanu	
7	Alee Cimitirul Evreesc	D	Sosea Pacurari	Limita Intravilan	
8	Alee Columnei	D	Strada Columnei		
9	Alee Copou	B	Bulevard Carol I	Strada Titu Maiorescu	
10	Alee Decebal	C	Bulevard Dimitrie Cantemir	Alee Rozelor	
11	Alee Domenii	D	Sosea Bucium	Limita Intravilan	
12	Alee Dumbrava Rosie	B	Strada Dumbrava Rosie		
13	Alee Fermei	D	Strada Fermei	Strada Fermei	
14	Alee Gradinari	D	Stradela Gradinari	Strada Vasile Lupu	
15	Alee Grigore Ghica Voda	A	Strada Dr.N.Vicol	Strada G-ral Toma Dimitrescu	
16	Alee Mestecenilor	D	Strada Gheorghe Vernescu	Strada Ion Campineanu	
17	Alee Mihail Sadoveanu	B	Bulevard Carol I	Limita Extravilan	
18	Alee Mircea Cel Batrin	D	Strada Mircea Cel Batrin	Strada Cerna	
19	Alee Musatini	D	Bulevard Alexandru Cel Bun	Strada Musatini	
20	Alee Nicolina	C	Bulevard Socola	Strada Libertatii	
21	Alee Oltea Doamna	D	Sosea Tudor Neculai		Alee Muncitoreasca
22	Alee Pacurari	C	Sosea Pacurari	Alee Cimitirul Evreesc	
23	Alee Pandele Zamfirescu	D			
24	Alee Parcului	D	Strada Gradinari	Strada Vasile Lupu	
25	Alee Petre Buzatov	D	Strada Petre Buzatov	Limita PUZ	
26	Alee Petru Poni	B	Strada Petru Poni	Strada Toma Cozma	
27	Alee Pinilor	D	Strada Gheorghe Vernescu	Strada Alexandru Cernat	
28	Alee Plaiesilor	D	Strada Plaiesilor	Strada Basarabi	
29	Alee Plopii fara Sot	D	Strada Plopii fara Sot	Strada Iasomiei	
30	Alee Podisului	D	Strada Podisului	Strada Valeni	
31	Alee Prof. Stefan Procopiu	D	Strada Drobeta	Strada Stramosilor	Alee Drobeta
32	Alee Prof.Culianu Petru	D	Strada Prof.Culianu Petru	Strada Crizantemelor	
33	Alee Prof.Dr.Doc.Vasile Petrescu	C	Bulevard Chimiei	Strada Cristofor	
34	Alee Prof.Dr.Ing.Dimitrie Atanasiu	C	Bulevard Tudor Vladimirescu	Alee Prof.Dr.Ing.Gheorghe	
35	Alee Prof.Dr.Ing.Gheorghe Alexa	C	Bulevard Tudor Vladimirescu	Alee Prof.Dr.Doc.Vasile	
36	Alee Prof.I.Simionescu	D	Strada Prof.I.Simionescu	Strada Tabacului	Alee Dreptatii
37	Alee Rozelor	C	Bulevard Socola	Alee Decebal	
38	Alee Salcamilor	D	Strada Gheorghe Vernescu	Strada Ion Campineanu	
39	Alee Spital Pascanu	D	Strada Spital Pascanu	Strada Spital Pascanu	
40	Alee Strugurilor	D			
41	Alee Sucidava	D	Strada Buridava	Bulevard Dacia	
42	Alee Tellor	D	Strada Gheorghe Vernescu	Strada Alexandru Cernat	
43	Alee Trandafirilor	C	Strada Dimitrie Ralet	Fundac Dimitrie Ralet	
44	Alee Tudor Neculai	C	Sosea Tudor Neculai	Sosea Nicolina	
45	Alee Uzinei	B	Strada Sfintul Petru Movila		Alee Energiei
46	Alee Valea Adanca	D	Strada Valea Adanca	Alee Tudor Neculai	
47	Alee Vasile Alecsandri	A	Strada Vasile Alecsandri		
48	Alee Veronica Micle	B	Bulevard Carol I		
49	Alee Vitejilor	D	Strada Vitejilor		
50	Alee Voinesti	D	Strada Voinesti	Strada Arinis	
51	Aleea Elisabeta Rizea	D	Strada Elisabeta Rizea		
52	Aleea Piatra Sfanta	D	Strada Piatra Sfanta	Limita PUZ	
53	Bulevard Alexandru Cel Bun	D	Bulevard Dacia	Strada Cerna	
54	Bulevard C.A.Rosetti	C	Strada Cucu	Limita Intravilan	
55	Bulevard Carol I	B	Piata Mihai Eminescu	Alee Mihail Sadoveanu	Bulevard Copou, Cale 23
56	Bulevard Chimiei	D	Bulevard Tudor Vladimirescu	Strada Sfintul Ioan	
57	Bulevard Dacia	D	Bulevard Alexandru Cel Bun	Strada Stramosilor	
58	Bulevard Dimitrie Cantemir	C	Splai Bahlui Mal Sting	Bulevard Nicolae Iorga	
59	Bulevard Independentei	A	Piata Mihai Eminescu	Strada Sararie	Strada Gheorghe Dimitrov
60	Bulevard Metalurgiei	D	Bulevard Chimiei	Cale Chisinaului	
61	Bulevard Nicolae Iorga	C	Sosea Nationala	Bulevard Socola	Bulevard Republicii
62	Bulevard Poitiers	D	Sosea Nicolina	Sosea Bucium	Bulevard Ilie Pintilie
63	Bulevard Primaverii	C	Bulevard Socola	Bulevard	
64	Bulevard Prof.Dr.Doc.D.Mangeron	C	Strada Palat	Bulevard Tudor Vladimirescu	Splai Bahlui Mal Stang
65	Bulevard Socola	C	Piata Podu Ros	Sosea Bucium	
66	Bulevard Stefan Cel Mare si Sfint	A	Piata Unirii	Strada Palat	
67	Bulevard Tudor Vladimirescu	C	Cale Chisinaului	Strada Cucu	
68	Bulevard Tutora	C	Piata Podu Ros	Bulevard Primaverii	

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexa la Hotararea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

69	Cale Chisinaului	C	Bulevard Tutora	Sosea Tomesti	Strada Tutora
70	Cale Galata	D	Strada Hatman Sendrea	Sosea Galata	
71	Esplanada Oancea	C	Strada Vasile Lupu	Strada Oancea	Strada Traian Vuia
72	Fundac 40 Sfinti	B	Strada G-ral Berthelot		
73	Fundac Armeana	A	Strada Armeana		
74	Fundac Aurora	B	Strada Aurora	Strada Sipotel	
75	Fundac Bacinschi	C	Strada Bacinschi		
76	Fundac Balusescu	C	Strada Balusescu		
77	Fundac Bolangiu	D	Strada Bolangiu		
78	Fundac Bucium	D	Sosea Bucium		
79	Fundac Bucovinei	D	Strada Bucovinei		
80	Fundac Calarasi	C	Strada Calarasi		
81	Fundac Canta	D			
82	Fundac Caramidari	D	Strada Caramidari	Strada Cicoarei	
83	Fundac Cicoarei	D	Strada Cicoarei		
84	Fundac Ciurchi	C			
85	Fundac Cocoarei	D	Strada Ticaul de jos		
86	Fundac Dancinescu	C	Stradela Galataanu	Strada Dancinescu	
87	Fundac Dealu Bucium	D	Strada Petre Jitaru		
88	Fundac Delfini	C	Strada Delfini		
89	Fundac Dimitrie Anghel	D	Strada Dimitrie Anghel		
90	Fundac Dimitrie Ralet	B	Strada Dimitrie Ralet	Alee Trandafirilor	
91	Fundac Dochia	C	Strada Dochia		
92	Fundac Doi Peri	D	Strada Barlera Veche		
93	Fundac Dr.Codrescu	B	Strada Gheorghe Asachi		
94	Fundac Dragos Voda	D	Strada Dragos Voda		
95	Fundac Elena Doamna	B	Stradela Elena Doamna		
96	Fundac Emil Racovita	D	Strada Emil Racovita		Fundac Mutu
97	Fundac Eternitate	C	Strada Eternitate		
98	Fundac Ferentz	D	Strada Arh.Ioan Berindei		
99	Fundac Florentz	C	Strada Cerchez Mihail	Strada Italiana	
100	Fundac Gavril Muzicescu	B	Strada Gavril Muzicescu		
101	Fundac Gindu	C	Strada Sfintul Petru Movila		
102	Fundac Grabovenachi	D	Strada Egalitatii		
103	Fundac Lascar Catargi	B	Strada Lascar Catargi		Fundac Karl Marx
104	Fundac Mielului	C	Strada Dezrobirii		
105	Fundac Mihail Kogalniceanu	B	Strada Mihail Kogalniceanu		
106	Fundac Mihail Sadoveanu	D	Alee Mihail Sadoveanu		
107	Fundac Mircea	D	Strada Moara de Vant		
108	Fundac Mitocul Maicilor	A	Bulevard Independentei		
109	Fundac Moara de Vant	D	Strada Moara de Vant		
110	Fundac Nicolae Balcescu	C	Strada Nicolae Balcescu		
111	Fundac Oancea	D	Strada Oancea		
112	Fundac Olari	D	Strada Sipotel	Strada Agricultori	
113	Fundac Otelariei	D	Sosea Nicolina		
114	Fundac Pacuret	D	Strada Movila Pacuret		
115	Fundac Paun	D	Strada Paun		
116	Fundac Perjoaia	D	Alee Tudor Neculai		
117	Fundac Petre Ispirescu	C	Strada Petre Ispirescu	Strada Eternitate	
118	Fundac Pietrariei	D	Sosea Bucium	Limita Extravilan	
119	Fundac Plopii fara Sot	D	Stradela Plopii fara Sot		
120	Fundac Praiea	B	Strada Sfintul Andrei		
121	Fundac Salcilor	D	Strada Petre Tutea		
122	Fundac Sarariei	C	Strada Sarariei		
123	Fundac Sfintul Teodor	B	Strada Sfintul Teodor		
124	Fundac Sfintul Vasile	D	Strada Sfintul Vasile		
125	Fundac Sipotel	B	Strada Toma Cozma		
126	Fundac Socola	D	Sosea Bucium	Fundac Bucium	
127	Fundac Strugurilor	D			
128	Fundac Talpalari	C	Strada Gindu		
129	Fundac Tanasescu	B	Strada Tanasescu		
130	Fundac Theodor Pallady	B	Strada Theodor Pallady		
131	Fundac Tinjala	C	Strada Walter Maracineanu		
132	Fundac Trei Ierarhi	B	Strada Trei Ierarhi		
133	Fundac Ursulea	D	Strada Ursulea		
134	Fundac Vantu	D	Strada Vantu		
135	Fundac Viticultorilor	D	Strada Viticultorilor		
136	Fundac Walter Maracineanu	D	Strada Walter Maracineanu		
137	Fundac Zaverei	D	Strada Ticaul de jos		
138	Fundac Zlataust	B	Strada Elena Doamna	Strada Barnovschi	
139	Intrare C.A. Rosetti	D	Sosea Albinet	Limita Intravilan	
140	Pasaj Banu	D	Strada Gheorghe Vernescu		Fundac Gheorghe Dimitrov
141	Pasaj Cuza Voda	A	Strada Cuza Voda	Strada Teodor Burada	
142	Pasaj Gavril Muzicescu	B	Bulevard Independentei	Strada Alexandru Lapusneanu	Pasaj Maxim Gorki
143	Piata 14 Decembrie 1989	A	Strada Cuza Voda	Strada 14 Decembrie 1989	Piata Stefan Cel Mare
144	Piata Academiei	B			
145	Piata Garii	B			
146	Piata Halei	A			

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

147	Piata Mihai Eminescu	A	Bulevard Independentei	Bulevard Carol I	Piata Tineretului
148	Piata Natiunii	A			
149	Piata Palat	B			
150	Piata Podu Ros	C			
151	Piata Unirii	A	Strada Cuza Voda	Bulevard Independentei	
152	Piata Universitatii	B			
153	Piata Voievozilor	D	Bulevard Alexandru Cel Bun		
154	Sosea Albinet	D	Bulevard C.A.Rosetti	Limita Intravilan	
155	Sosea Arcu	B	Strada Garii	Strada Pictor Octav Bancila	
156	Sosea Birnova	D	Sosea Bucium	Limita Intravilan	
157	Sosea Bucium	D		Limita Intravilan	
158	Sosea Cirlig	D	Bulevard C.A.Rosetti	Sosea Stefan Cel Mare si Sfint	
159	Sosea Doi Peri	D	Sosea Manta Rosie	Limita Extravilan	
160	Sosea Galata	D	Strada Cicoarei	Sosea Iasi - Voinesti	
161	Sosea Iasi - Ciurea	D	Bulevard Poitiers	Limita Extravilan	
162	Sosea Iasi - Ungheni	D	Strada Aurel Vlaicu		
163	Sosea Iasi - Voinesti	D	Sosea Tudor Neculai	Drum Judetean 248A	
164	Sosea Manta Rosie	D	Strada Cronicar Mustea	Limita Intravilan	
165	Sosea Moara de Foc	C	Strada Canta	Strada Pictor Octav Bancila	
166	Sosea Munteni	D	Sosea Pacurari	Strada Toma Cozma	
167	Sosea Nationala	C+D	Piata Podu Ros	Strada Tabacului	
168	Sosea Nicolina	C	Bulevard Nicolae Iorga	Drum Judetean	
169	Sosea Pacurari	C	Strada Pacurari	Limita Intravilan	
170	Sosea Rediu	D	Sosea Pacurari	Limita Intravilan	
171	Sosea Rediu Varianta	D	Sosea Pacurari	Sosea Rediu	
172	Sosea Sararlei	C	Strada Sararlei	Sosea Stefan Cel Mare si Sfint	
173	Sosea Stefan Cel Mare si Sfint	D	Bulevard Carol I	Limita Intravilan	
174	Sosea Tomesti	D	Cale Chisinaului	Limita Intravilan	
175	Sosea Tudor Neculai	D	Sosea Nicolina	Sosea Iasi - Voinesti	
176	Splai Bahlui Mal Drept	C	Piata Podu Ros	Sosea Nationala	
177	Splai Bahlui Mal Sting	C	Strada Palat	Sosea Nationala	
178	Strada 14 Decembrie 1989	A	Piata 14 Decembrie 1989	Bulevard Stefan Cel Mare si	Strada Stefan Cel Mare
179	Strada A.V.Urechia	D	Cale Galata	Strada Salcilor	
180	Strada Abraham	B	Strada Toma Cozma	Strada Lt.Ionescu	
181	Strada Adamachi	B	Strada Barboi	Strada Elena Doamna	
182	Strada Aduneti	C	Strada Moldovei	Strada Malu	
183	Strada Aeroportului	D	Strada Holboca	Limita Intravilan	
184	Strada Agatha Birsescu	B	Strada Ion.C.Bratianu	Strada Costache Negri	Strada 9 Mai 1877
185	Strada Agricultori	C	Strada Cazarmilor	Fundac Olari	
186	Strada Al.O.Teodoreanu	D	Strada Bucium	Strada Vladiceni	Strada Proletari
187	Strada Alba	C	Strada Elena Doamna	Strada Mr.Popescu Eremia	
188	Strada Alba Iulia	D	Strada Olteniei	Limita Intravilan	
189	Strada Albinet	D	Strada Sararlei	Strada Sevescu	
190	Strada Alecu Donici	D	Sosea Iasi - Voinesti	Strada Voinesti	
191	Strada Alecu Russo	B	Bulevard Carol I	Strada Petre Andrei	
192	Strada Alexandru Cernat	D	Strada Eugen Statescu	Alee Pinilor	
193	Strada Alexandru Lapusneanu	A	Piata Unirii	Piata Mihai Eminescu	
194	Strada Alexandru Sletineanu	D	Strada Constantin Thiron	Strada George Bogdan	
195	Strada Alexandru Vlahuta	B	Bulevard Carol I	Strada Dumbrava Rosie	
196	Strada Alexandru Voda Ipsilante	B	Splai Bahlui Mal Sting	Strada Sfintul Andrei	
197	Strada Alexandru Xenopol	B	Bulevard Independentei	Strada Vasile Conta	
198	Strada Alistar	C	Strada Brandusa	Strada Vantu	
199	Strada Alunis	D	Sosea Galata	Strada Fagetului	
200	Strada Amurgului	D	Bulevard Dacia	Strada Tabacului	
201	Strada Anastasie Fatu	C	Strada Pacurari	Strada Ripa Galbena	
202	Strada Anastasie Panu	C	Bulevard Stefan Cel Mare si	Strada Elena Doamna	
203	Strada Anton Crihan	D	Strada Crisului	Strada Crihan Anton Varianta	Strada Dimbovita
204	Strada Apelor	D	Strada Eternitate	Strada Misai	
205	Strada Arapului	C	Bulevard Socola	Strada Bularga	
206	Strada Arcu	B	Piata Unirii	Strada Garii	
207	Strada Arges	D	Sosea Nationala	Sosea Nationala	
208	Strada Arh.G.M.Cantacuzino	C	Strada Horia	Strada Closca	Strada Crisan
209	Strada Arh.Ioan Berindei	D	Sosea Nicolina	Sosea Galata	Strada Muncii
210	Strada Arinis	D	Sosea Iasi - Voinesti	Strada Voinesti	
211	Strada Armeana	A	Strada Cuza Voda	Strada Costache Negri	
212	Strada Armoniei	C	Strada Simion Barnutiu	Strada Ticaul de jos	
213	Strada Atelierului	C	Cale Chisinaului	Strada Bucium	
214	Strada Ateneului	C	Strada Ion Creanga	Strada Rojnita	
215	Strada Aterizaj	D	Strada Aurel Vlaicu	Strada Aviatiei	
216	Strada Aurel Vlaicu	D	Strada Ion Creanga	Sosea Iasi - Ungheni	
217	Strada Aurora	B	Bulevard Carol I	Fundac Aurora	
218	Strada Aviatiei	D	Strada Aurel Vlaicu	Strada Holbocanului	
219	Strada Avionului	D	Strada Aviatiei	Strada Lt.Popovici	
220	Strada Azilului	D	Sosea Iasi - Voinesti	Strada Galbeni	
221	Strada B.P.Hasdeu	B	Strada Lascar Catargi	Strada Sararlei	Strada 1907
222	Strada Bacinschi	B	Sosea Arcu	Strada Strapungerea Silvestru	
223	Strada Baltagului	D	Limita Intravilan	Limita Intravilan	
224	Strada Balti	B	Strada Teodor Rascanu	Strada Podu de Piatra	

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexa la Hotărârea
Nr. 34
Luna 02 Ziua 11

225	Strada Balusescu	C	Strada Nicorita	Strada Vinatori	
226	Strada Banat	D	Strada Olteniei	Strada Transilvaniei	
227	Strada Barboi	A	Strada Elena Doamna	Strada Costache Negri	
228	Strada Barbu Lautaru	B	Strada Smirdan	Strada Heliade	
229	Strada Barbu St.Delavrancea	C	Strada Caraiman	Strada Simion Bernutiu	
230	Strada Bariera Veche	D	Strada Mitropolit Varlaam	Bulevard Socola	
231	Strada Barnovschi	A	Strada Sfintul Lazar	Strada Elena Doamna	
232	Strada Bas Claus	C	Strada Tatarasi	Strada Nicorita	
233	Strada Basarabi	D	Bulevard Alexandru Cel Bun	Strada Sarmisegetuza	
234	Strada Beldiceanu	D	Strada Eternitate	Strada Spital Pascanu	
235	Strada Belvedere	B	Strada Toma Cozma	Strada Sipotel	
236	Strada Bistrita	D	Sosea Nationala	Bulevard Alexandru Cel Bun	
237	Strada Bogdan Voda	D	Strada Caraiman	Strada Ticaul de Jos	
238	Strada Boiangiu	D	Bulevard Socola	Cale Ferata	
239	Strada Bradetului	D	Strada Fagetului	Strada Frunzei	
240	Strada Bradului	D	Strada Salcilor	Sosea Nicolina	
241	Strada Brandusa	D	Strada Spital Pascanu	Bulevard C.A.Rosetti	
242	Strada Brates	D	Strada Canta	Strada Luca Arbore	
243	Strada Bratului	C	Strada Rufeni		
244	Strada Bravilor	C	Trecatoare Nucului	Strada Dezrobirii	
245	Strada Broscariei	D	Strada Mitropolit Varlaam	Bulevard Nicolae Iorga	
246	Strada Brudea	D	Bulevard C.A.Rosetti	Strada Martha	
247	Strada Bucium	D	Bulevard Socola	Cale Chisinaului	
248	Strada Bucovinei	D	Strada Transilvaniei	Limita Intravilan	
249	Strada Bucur	C	Strada Frederich	Strada Cazarmilor	
250	Strada Bulanga	D	Bulevard Socola	Strada Al.O.Teodoreanu	
251	Strada Buna Vestire	B	Strada Lascar Catargi	Strada Mihail Kogalniceanu	
252	Strada Buridava	D	Bulevard Dacia	Strada Tabacului	
253	Strada Busuioc	D	Strada Cazarmilor	Strada Semanatorului	
254	Strada Butnari	D	Strada Bucium	Strada Vladiceni	
255	Strada Buznea	B	Strada Iancu Bacalu	Strada Gheorghe Ghibanescu	
256	Strada Calafat	D	Strada Olteniei	Limita Intravilan	
257	Strada Calarasi	C	Strada Eternitate	Strada Tatarasi	
258	Strada Callistrat Hogas	D	Strada Ioan Nadejde	Limita PUZ	
259	Strada Calugareni	D	Strada Transilvaniei	Limita Intravilan	
260	Strada Camile Flammarion	D	Alee Mihail Sadoveanu		
261	Strada Campului	C	Strada Zimbrului	Strada Melodiei	
262	Strada Canta	C	Sosea Moara de Foc	Sosea Pacurari	
263	Strada Caprelor	D	Stradela Copou	Stradela Caprelor	
264	Strada Capsunelor	D	Strada Micsunelelor	Strada Vantu	
265	Strada Caraiman	C	Strada Simion Bernutiu	Limita Intravilan	
266	Strada Caramidari	D	Sosea Galata	Stradela Caramidari	
267	Strada Carpati	C	Strada Libertatii	Strada Frumoasa	
268	Strada Casin	D	Strada Olteniei	Limita Intravilan	
269	Strada Cazaban	D	Strada Pictor Octav Bancila	Strada Tabacului	
270	Strada Cazangiilor	D	Sosea Manta Rosie	Strada Manta Rosie	
271	Strada Cazarmilor	C	Sosea Pacurari	Strada Fagului	
272	Strada Ceahlau	D	Strada Aeroportului	Strada Nisiperi	
273	Strada Cerchez Mihail	C	Strada Sararlei	Strada Dochia	
274	Strada Cerna	D	Bulevard Alexandru Cel Bun	Strada Anton Crihan	
275	Strada Cetatuia	D	Bulevard Poitiers	Strada Neptun	
276	Strada Cicoarei	D	Cale Galata	Limita Intravilan	
277	Strada Ciornei	C	Strada Oancea	Strada Hanciuc	
278	Strada Ciprian Porumbescu	D	Sosea Bucium		
279	Strada Ciresica	D	Strada Gheorghe Doja	Strada Petre Tutea	
280	Strada Ciric	D	Strada Eternitate	Strada Fantanilor	
281	Strada Cismeaua Butuc	B	Strada Florilor	Stradela Florilor	
282	Strada Cismeaua Pacurari	B	Strada Pacurari	Sosea Arcu	
283	Strada Clurchi	C	Bulevard Tudor Vladimirescu	Strada Vasile Lupu	
284	Strada Clopotari	D	Strada Frumoasa	Strada Libertatii	
285	Strada Cloasca	A	Strada Sfintul Petru Movila	Strada Crisan	
286	Strada Codrului	D	Strada Viorelelor	Strada Podisului	
287	Strada Col.Langa	B	Bulevard Stefan Cel Mare si	Strada Sfintul Andrei	Strada Max Wexler
288	Strada Columnei	D	Bulevard Dacia	Strada Tabacului	
289	Strada Cometa	B	Strada Adunati	Strada Moldovei	
290	Strada Conductelor	C	Bulevard Tudor Vladimirescu	Strada Cucu	
291	Strada Constantin Erbiceanu	D	Strada Ioan Gotcu	Strada Boiangiu	
292	Strada Constantin Pop	D	Strada I.C.Constantineanu	Strada Dealu Bucium	
293	Strada Constantin Ramadan	D	Stradela Moara de Vant	Strada Moara de Vant	Strada 1821
294	Strada Constantin Stere	C	Strada Sararlei	Strada George Enescu	Strada Dr.Stefan Stinca
295	Strada Constantin Thiron	D	Strada Fermei	Strada Nicolae Negura	
296	Strada Copou	B	Sosea Stefan Cel Mare si	Strada Dr.Paulescu	
297	Strada Cornelie Emilian	D	Sosea Bucium	Strada Mihail Cornea	
298	Strada Cosasului	D			
299	Strada Costache Negri	B	Strada Elena Doamna	Bulevard Stefan Cel Mare si	
300	Strada Cpt. Protopopescu	D	Strada Aeroportului	Strada Motilor	
301	Strada Cpt.Tomida	B	Alee Grigore Ghica Voda	Strada Petre Andrei	
302	Strada Crihan Anton Varianta	D	Strada Cerna	Cale Galata	

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexa la Hotararea
Nr. 39
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 7

TERENURI: • RELAŢIE DE CALCUL

$$V_t = S_t \times V_{da}$$

unde:

- **V_t = valoarea terenului pentru care se aplică taxele notariale**
- **S_t = suprafaţa terenului conform documentaţiei cadastrale**
- **V_{da} = valoarea unitară a terenului, funcţie de destinaţie şi amplasare (ANEXA 8)**

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2010 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 8

TERENURI: • VALORI UNITARE MINIME

MUNICIPIUL IAŞI

INTRAVILAN

nr.crt.	zona	€ / m²
1	A	280
2	B	84
3	C	45,5
4	D	21
5	E	10

Notă : Zona E = terenuri ce nu se regăsesc în nomenclatorul stradal

EXTRAVILAN

nr.crt.	zona	€ / m²
	IEŞIRE DIN MUNICIPIU SPRE :	
1	Bucium	8
2	Miroslava, Valea Lupului	5
3	Aroneanu, Şorogari	3,5
4	Rediu	3
5	Popricani	2

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 13

IMOBILE: • COEFICIENŢI DE DEPRECIERE

LOCUINŢE INDIVIDUALE

vechime (ani)	GRUPA A cadre din beton armat sau pereţi din zidărie, parter ori parter + mai multe etaje	GRUPA B pereţi din lemn sau chirpici, vălătuci sau alte materiale
până în 10	1	1
10 - 20	0,90	0,85
20 - 30	0,85	0,70
30 - 50	0,80	0,60
50 - 80	0,70	0,50
peste 80	0,60	0,45

CONSTRUCŢII ANEXE

vechime (ani)	CONSTRUCŢII ANEXE
până în 5	1
5 - 10	0,90
10 - 20	0,85
20 - 30	0,80
30 - 40	0,75
peste 40	0,60

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

APARTAMENTE ŞI SPAŢII COMERCIALE SITUATE ÎN BLOCURILE DE LOCUINŢE

vechime (ani)	GRUPA C blocuri cu pereţi din beton, cadre din beton sau zidărie, parter şi mai multe etaje
până în 10	1
10 - 20	0,95
20 - 40	0,90
40 - 60	0,85
60 - 80	0,80
peste 80	0,70

SPAŢII COMERCIALE ALTELE DECÂT CELE SITUATE ÎN BLOCURI, SPAŢII INDUSTRIALE ŞI AGRICOLE

vechime (ani)	GRUPA C construcţii cu pereţi din beton, cadre din beton sau zidărie
până în 20	1
20 - 30	0,90
peste 30	0,80

NOTĂ:

- coeficienţii de depreciere în timp se vor aplica pentru toate imobilele ce fac obiectul operaţiunilor notariale.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 14

SPAŢII COMERCIALE, INDUSTRIALE ŞI AGRICOLE:
• RELAŢIE DE CALCUL

$$V_{sp} = S_u \times V_u \times C_d \times C_{rs} \times C_{ra}$$

unde:

- **V_{sp} = valoarea de piaţă a spaţiului**
- **S_u = suprafaţa utilă, conform actelor de proprietate**
- **V_u = valoarea unitară a spaţiului (Anexa 15)**
- **C_d = coeficient de depreciere (Anexa 13)**
- **C_{rs} = coeficient de risc seismic (Anexa 11)**
- **C_{ra} = coeficient de reducere funcţie de amplasare (Anexa 15)**

NOTE:

- Coeficienţii de risc seismic se vor aplica doar în cazul spaţiilor situate în blocurile menţionate în Anexa 11.
- Coeficienţii de reducere se aplică doar la spaţiile comerciale amplasate la mezanin, demisol sau etajele superioare ale blocurilor de locuinţe.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 38
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 15

SPAŢII COMERCIALE, INDUSTRIALE ŞI AGRICOLE:
• VALORI UNITARE MINIME

SPAŢII COMERCIALE

nr.crt.	amplasament	zona	€ / m²
1	IAŞI	A	800
		B	600
		C	480
		D	400
2	PAŞCANI	A	520
		B	440
		C	320
3	HÂRLĂU	A	480
		B	360
		C	280
4	TÎRGU FRUMOS	A	480
		B	320
5	RĂDUCĂNENI	A	220
		B	140
		C	60
6	Spaţii comerciale în localităţile : TOMEŞTI, MIROSLAVA, REDIU, LUNCA CETĂŢUII, VALEA LUPULUI, ARONEANU	–	150
7	Spaţii comerciale în alte localităţi rurale	–	70

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Corecţii spaţii comerciale

nr.crt.	amplasare spaţii	C_{ra}
1	Demisol	0,7
2	Mezanin	0,9
3	Etaj superior	6,8

HALE INDUSTRIALE

nr.crt.	tip construcţie	localitatea	€ / m²
1	Hale cu structură din beton	IAŞI	210
2	Hale cu structură din metal	IAŞI	140
3	Hale cu structură din beton	PAŞCANI, HÂRLĂU, TG.FRUMOS, PODU ILOAIEI, RĂDUCĂNENI, VALEA ADÂNCĂ, REDIU, MIROSLAVA, TOMEŞTI, CIUREA, DANCU, VALEA LUPULUI	122,5
4	Hale cu structură din metal	PAŞCANI, HÂRLĂU, TG.FRUMOS, PODU ILOAIEI, RĂDUCĂNENI, VALEA ADÂNCĂ, REDIU, MIROSLAVA, TOMEŞTI, CIUREA, DANCU, VALEA LUPULUI	105
5	Hale pentru spaţii de depozitare , magazii, ateliere	IAŞI, PAŞCANI, HÂRLĂU, TÎRGU FRUMOS	70
6	Hale	localităţi rurale	35

HALE AGRICOLE (GRAJDURI) DIN FOSTELE C.A.P.-uri

nr.crt.	denumire	zona	caracteristici	
			zidărie	lemn, chirpici
1	Grajduri din fostele unităţi agricole	A	35	17,5
2		B	24,5	14
3		C	17,5	10,5

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

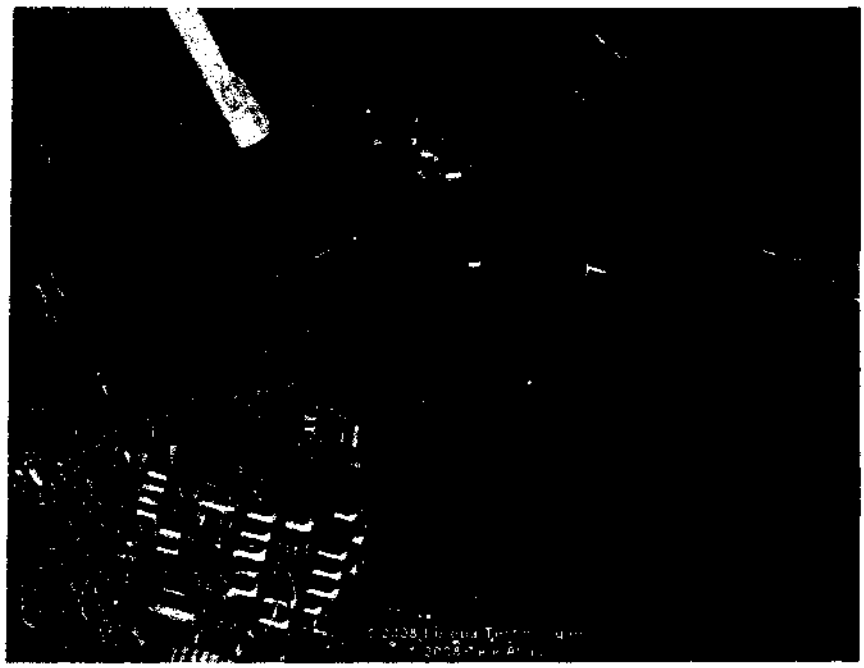
P.F.A. GRECU A. VASILE

Cod unic de inregistrare : 27129571
Nr. Registru comertului : F22/1992/02.07.2010

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 1481
Anul 2011 Luna 02 Ziua 03

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară compusă din construcții și teren proprietate Fam Canschi Giani și Canschi Gabriela situat în municipiul IAȘI , str. Aeroportului , nr 1 , jud. IAȘI



Beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Proprietar : FAM. CANSCHI GIANI ȘI GABRIELA

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Data evaluării:
18.01.2011

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

FOAIE DE PREZENTARE

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI

DENUMIRE LUCRARE: " Evaluare proprietate imobiliară compusă din construcţii şi teren proprietate Fam Canschi Giani şi Canschi Gabriela situată în municipiul IAŞI , str. Aeroportului, nr 1 jud. IAŞI"

OBIECT: PROPRIETATE IMOBILIARĂ TEREN ŞI CONSTRUCŢII

Prof.dr.ing. Vasile Grecu

Expert Evaluator proprietăţi imobiliare

EXPERT TEHNIC ÎN CONSTRUCŢII LEGITIMAŢIA Nr. 14602-4512-2005 Dr. Ing. VASILE GRECU Proiectare, asistenţă Tehnică, Evaluari Propr. Imobiliare IAŞI-ROMÂNIA

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

1. SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării: proprietate imobiliară situată în Str. Aeroportului nr. 1 Iaşi, identificată astfel:

PROPRIETATE FAM. CANSCHI GIANI ŞI GABRIELA : proprietate imobiliară formată din teren în suprafaţă de **391,33 mp** compus din:

- parcela CC1/3/2 (4364/1/3/2), în suprafaţă de 391,33 mp , sector cadastral 112 , număr cadastral 4832/1/1, pe care se află amplasată clădirea :
  C3 – atelier (spaţiu administrativ) – Sc = 100,35 mp şi Su = 86,81 mp.

Inspecţia proprietăţilor a fost efectuată de către expert evaluator ANEVAR Vasile Grecu în data de 11.01.2011. La inspecţie au participat un reprezentant al Consiliului Judeţean Iaşi şi reprezentanţi din partea familiei Canschi.

Prezentul raport reprezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, conţine 27 pagini text şi anexe şi a fost întocmit în trei exemplare, din care două pentru client.

1.1. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piaţă** a activului, aşa cum este definită în Standardul Internaţional de Evaluare IVS 1, în vederea exproprierii, conform Legii 255/14.12.2010

Având în vedere statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de solicitantul şi destinatarul lucrării.

1.2. Rezultatele evaluării

Tabel centralizator proprietati :

Nr	Obiectul evaluarii	PIF	S mp	Sc mp	Su mp
[redacted]					
1	Teren		391,33		
2	C3-atelier	1974		100,35	86,81

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport, au rezultat următoarele valori estimate pentru proprietatile imobiliare supuse evaluării (valori exclusiv TVA):

Nr	Obiectul evaluarii	Metoda costurilor RON	[redacted]	Metoda capitalizarii veniturilor RON	[redacted]	Metoda comparatiei RON	[redacted]
[redacted]							
1	Teren	-	[redacted]	-	[redacted]	58.285	[redacted]
2	C3-atelier	166.194	[redacted]	159.574	[redacted]	-	[redacted]
TOTAL		166.194	[redacted]	-	[redacted]	58.285	[redacted]

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la hotărârea
Nr. 38
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

1.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

În opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea imobiliară aparţinând familiei Canschi Giani şi Canschi Gabriela (construcţie şi teren) la data de 18.01.2011 este de:

$V_{proprietate}$ = 153.178 RON – 35.997 Euro

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea prezentată include si valoarea terenului evaluat conform grilei folosita de Camera Notarilor Publici Iasi, elaborata de P.F. Pinghireac Daniel din 13 dec. 2010;
- Valoarea pentru corpul administrativ C3 a fost stabilita conform grilei actualizata de Camera Notarilor Publici Iasi, elaborata de P.F. Pinghireac Daniel din 13 dec. 2010, cuprinsa in Anexa 3 a prezentului raport (valori minime stabilite pentru zona D, unde este amplasata constructia apartinand familiei Canschi Giani si Gabriela;)
- Cursul de schimb valutar luat în consideraţie este cel anunţat de BNR pentru data de 18.01.2011: **4,2553** RON/Euro;
- Valoarea estimata în EURO este valabilă atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea propietăţii şi a pieţei imobiliare, nivelul cererii şi ofertei, inflaţia, evoluţia cursului leu/Euro nu se modifică semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul euro nu este neapărat liniară;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea nu ţine cont de responsabilităţile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România), avându-se în vedere expertizele întocmite şi actualizate de Camera Notarilor Publici din Iaşi elaborata de P.F. Pinghireac Daniel din 13 dec. 2010.

Prof.dr.ing. Vasile Grecu
Expert Evaluator proprietăţi imobiliare

EXPERT TEHNIC CONSTRUCTII LEGITIMAŢIA Nr. 1882 - 1992
Dr. Ing. VASILE GRECU
Proiectare, asistenţă tehnică, Evaluari Propr. Imobiliare
IAŞI-ROMÂNIA

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

1.4. SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: d-ul dr. Constantin Simirad, preşedinte,

CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI

Ref: Evaluarea proprietăţii imobiliare, aparţinând familiei Canschi Giani şi Gabriela, situată în intavilanul municipiului Iaşi str. Aeroportului nr. 1, Iaşi

La cererea solicitantului, Consiliul Judeţean Iaşi, s-a întocmit prezentul raport de evaluare care constituie baza conform căreia s-a stabilit opinia evaluatorului asupra valorii de piaţă a activului aflat în Iaşi, ce urmează a fi expropriat pentru cauza de utilitate publică destinată valorii proiectului "Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi" situat în zona aeroport, judeţul Iaşi.

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare constă dintr-un teren liber în suprafaţă de 391,33 mp şi construcţii cu suprafaţa construită de 100,35 mp în Iaşi, zona aeroport, judeţul Iaşi.

Activul a fost inspectat de către evaluator, împreună cu reprezentantul Consiliul Judeţean Iaşi şi reprezentanţi ai familiei Canschi Giani şi Gabriela Iaşi, în data de 11.01.2011.

Sumarul evaluării prezintă succint datele de baza ale raportului şi opinia evaluatorului care astăzi 18.11.2011 indică **o valoare de piaţă** de:

$$V_{proprietate} = 153.178 \text{ RON} - 35.997 \text{ Euro}$$

pentru proprietatea în discuţie, bazată pe valorile obţinute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condiţiile caracteristicilor pieţei actuale a proprietăţilor imobiliare specifice.

Valorile utilizate în raport sunt corespunzatoare preţurilor utilizate la data evaluării şi au fost calculate la cursul de schimb valutar de 4,2553 RON/1 Euro practicat de BNR, valabil la 18.01.2011.

Raportul a fost pregătit în conformitate şi pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România) avându-se în vedere expertizele întocmite şi actualizate de Camera Notarilor Publici din Iaşi elaborata de P.F. Pinghireac Daniel din 13 dec. 2010.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Cu stimă,

prof. dr ing. GRECU VASILE

Administrator

PFA Grecu A. Vasile

PERSOANA FIZICĂ AUTORIZATĂ F22/1992/2010 GRECU A. VASILE C.U.I. 2712957 IAŞI-ROMÂNIA

1.5. Certificare

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice sunt analizele, opiniile şi concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perpectivă în proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România) avanduse in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camera Notarilor Publici Iasi din 13 dec. 2010. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către expertul evaluator dr. ing. Vasile Grecu în data de 11.01.2011. Facem precizarea că, la inspecţie, am fost însoţit de un reprezentant al Consiliului Judeţean Iaşi şi de reprezentanţi ai familiei Canschi Giani şi Canschi Gabriela.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) şi verificat, în conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă a ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Prof.dr.ing. Vasile Grecu
Expert Evaluator proprietăţi imobiliare

Dr. Ing. VASILE GRECU
Proiectare, asistenţă Tehnică, Evaluări Propr. Imobiliare
IAŞI-ROMÂNIA

CUPRINS

1. **SINTEZA EVALUARII**
   - 1.1. Scopul evaluării
   - 1.2. Rezultatele evaluării
   - 1.3. Reconcilierea rezultatelor. opinia evaluatorului
   - 1.4. Scrisoare de transmitere
   - 1.5. Certificare

2. **DATE GENERALE**
   - 2.1. Obiectul evaluării
   - 2.2. Scopul evaluării
   - 2.3. Clientul şi destinatarul lucrării (instrucţiunile evaluării)
   - 2.4. Bazele evaluării
   - 2.4.1. Ipoteze şi condiţii limitative
   - 2.4.1.1. Ipoteze
   - 2.4.1.2. Condiţii limitative
   - 2.4.2. Teren şi contaminări
   - 2.4.3. Surse de informaţii
   - 2.4.4. Clientul şi destinatarul lucrării
   - 2.4.5. Drepturi de proprietate evaluate
   - 2.4.6. Scopul şi utilizarea raportului
   - 2.4.7. Valoarea estimată
   - 2.4.8. Data evaluării
   - 2.4.9. Data inspecţiei
   - 2.4.10. Metodologia de evaluare folosită
   - 2.5. Responsabilitatea faţă de terţi

3. **PREZENTAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE**
   - 3.1. Descrierea amplasamentului
   - 3.2. Descrierea proprietăţii imobiliare
   - 3.3. Analiza pieţei imobiliare specifice
   - 3.3.1. Piaţa imobiliară
   - 3.3.2. Analiza cererii
   - 3.3.3. Analiza ofertei
   - 3.3.4. Echilibrul pieţei

4. **EVALUAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE**
   - 4.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)
   - 4.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, surse de informaţii)
   - 4.2.1. Etape parcurse
   - 4.3. Metoda costului
   - 4.3.1. Determinarea valorii de înlocuire
   - 4.3.1.1. Clădire C3 – corp administrativ
   - 4.4. Metoda capitalizării veniturilor
   - 4.5. Metoda comparaţiei
   - 4.6. Alegerea valorii finale

5. **PREZENTAREA EVALUATORULUI**

Anexa 1 – Determinarea valorii de piaţă a terenului
Anexa 2 – Determinarea ratei de capitalizare şi a venitului net din exploatare
Anexa 3 – Evaluarea constructiilor si a terenului conform Grilei Camerei Notarilor Publici Iasi din 13 dec. 2010.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

2. DATE GENERALE

2.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării este determinarea valorii proprietăţii imobiliare situată în intravilanul municipiului Iaşi **în Str. Aeroportului nr. 1, Iaşi** formată din **proprietate imobiliară** formată din **teren în suprafaţă de 391,33 mp şi construcţii cu suprafaţa construită de 100,35 mp.**

Acestea se pretind a fi proprietatea celor de mai sus în baza următoarelor documente:

- Act de dezmembrare încheiat la Biroul notarilor publici Genoveva Patraşcanu din Iaşi , str V. Alecsandri nr. 11,
- Protocol de predare primire a activului si pasivului precum si a altor indicatori privind activitatile de studii geo , proiectare si constructii – montaj , care se divid din patrimoniul REGIEI AUTONOME (APELE ROMANE – FILIALA IASI) şi trece la SC GEPROCON SA IASI , conform HGR nr 394/15.07.1994.

Conform declaraţiei reprezentanţilor proprietarului, **dreptul de proprietate asupra imobilului este complet.**

Nu se asuma nici o responsabilitate de către evaluator privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile şi proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.

2.2. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este determinarea adecvata a **valorii de piaţă** a proprietăţilor imobiliare (in vederea unei negocieri pentru vanzare), aşa cum este definită in Standardul Internaţional de Evaluare IVS 1, în vederea vânzării. Pentru o intelegere unitara a termenilor reproducem definitia conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaţionale de evaluare IVS 1:

"Valoarea de piata" *este suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat in cunoştinţă de cauză, prudent si fără constrângere.*

2.3. Clientul şi destinatarul lucrării (Instrucţiunile evaluării)

Prezentul raport de evaluare se adreseaza CONSILIULUI JUDETEN IASI **în calitate de *client* şi *destinatar.***

Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi destinatar.

2.4. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

2.4.1. Ipoteze şi condiţii limitative

2.4.1.1. Ipoteze

- Selectarea metodelor de evaluare, cât şi modalitaţile de aplicare, s-au facut având în vedere statutul actual al proprietăţii supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care ar putea fi încheiată o tranzacţie ;
- La elaborarea lucrării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informaţie.După cunoştinţa evaluatorului, toate informaţiile sunt corecte;
- Imobilul a fost vizionat şi inspectat personal de către evaluator dr. ing. Vasile Grecu în ziua de 11 ianuarie 2011. La inspecţie au fost prezenţi reprezentanţi ai familiei Canschi Giani şi Canschi Gabriela şi ai Consiliului Judeţean Iaşi;
- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schiţe, fotografii, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor şi stării acestuia;
- Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părţilor aflate în tranzacţie. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra imobilului este valabil şi nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzator pentru existenţa unor vicii ascunse privind construcţiile şi/sau factorii de mediu care ar putea influenţa valoarea, evaluatorul neavând componentele necesare şi, prin urmare, nu poate da nici o garanţie referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnică de detaliu şi nici nu a inspectat acele parţi ale construcţiilor care sunt acoperite sau inaccesibile;
- Evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile şi nu îşi asumă nici o responsabilitate în privinţa datelor furnizate de client şi terţe persoane;
- Evaluatorul a luat cunostinţă de faptul că datorită amplasării în apropierea pistei aeroportului Iaşi, proprietăţile **evaluate au restricţii severe din punct de vedere al dezvoltării urbanistice** ;
- Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu beneficiarul sau cu părţile interesate în tranzacţii;
- Evaluatorul îşi asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.
- Suprafeţele proprietăţilor imobiliare au fost măsurate de evaluator cu ocazia inspecţiei şi confruntate cu datele preluate din actele prezentate de beneficiar.
- Prezentul Raport de evaluare va fi inclus în documentaţia destinată publicităţii legale şi nu va fi publicat în alt fel, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei şi contextului în care va urma să apară;
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client şi beneficiarul lucrării şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare;
- Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricţiilor urbanistice din zonă;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost indentificată o non-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Raportul de evaluare este întocmit numai pentru uzul beneficiarului menţionat.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii ~~de despăgubire numai informaţii~~ pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu a avut cunoştinţe.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 28
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

➢ Baza juridică şi tehnică de evaluare consultată şi utilizată este prezentată în sinteză după cum urmează :

• Legea nr. 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local;

• Grila valorilor minime de piata a Camerei Notarilor Publici Iasi, elaborata de P.F. Pinghireac Daniel din 13 decembrie 2010.

• Ordinul nr. 534/2001 modificat cu Ordinul 349/2004 al Ministerului Administraţiei Publice privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general

• Hotărârea Consiliului Judeţean Iaşi nr. 334/31.10.2008 privind declararea utilităţii publice a lucrării "Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi"

• Hotărârea Consiliului Judeţean Iaşi nr 284/2008 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici a lucrării de interes public "Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Internaţional Iaşi".

2.4.1.2. Condiţii limitative:

⇒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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;

⇒nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

⇒orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

⇒atât selectarea metodelor de evaluare cât şi modalităţile de aplicare ale acestora s-au făcut având în vedere statutul proprietăţii imobiliare supuse evaluării, astfel încâ valoarea estimată să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea de despăgubire.

⇒la elaborarea lucrării au fost luaţi în consideraţie toţi factorii care au influenţă asupra valorii şi au fost aduşi la cunoştinţă beneficiarului, nefiind omisă deliberat niciun fel de informaţie. Evaluatorul consideră că toate informaţiile sunt corecte.

⇒raportul de evaluare nu se supune verificării fără acordul expres, scris şi prealabil al evaluatorului.

⇒

2.4.2. Teren şi contanimări

Evaluatorul nu a realizat investigaţii sau teste şi nu au fost puse la dispoziţie date privind poluarea sau contaminarea terenului şi a pânzei freatice. Prin urmare, evaluarea a fost realizată neluând în consideraţie aceste aspecte (dacă nu vor fi puse la dispoziţie informaţii de acest fel) care ar putea influenţa valoarea estimată de evaluator.

2.4.3. Surse de informaţii

⇒Evaluatorul se bazează atât pe informaţiile primite din partea reprezentanţilor beneficiarului, cât şi din investigaţii diverse :

➢ documentaţia cadastrală ;

➢ agenţii/firme de consultanţă şi tranzacţii imobiliare ;

⇒Pentru realizarea lucrării au fost consultate documente puse la dispoziţie de către beneficiar, dintre care menţionăm:

➢ planurile de amplasare în zonă ;

➢ documentaţii cadastrale întocmite pentru expropriere şi/sau înscrierea în cartea funciară;

⇒La baza elaborării prezentului Raport de evaluare au stat datele şi informaţiile furnizate de :

JUDEŢUL IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

- Comisia Naţională de Statistică prin buletinele emise;
- Oficiul Naţional de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Iaşi;
- Expertize întocmite şi actualizate de Camera Notarilor Publici Iaşi;
- Diverse lucrări de specialitate privind tranzacţiile imobiliare;
- Evaluarea Proprietăţii Imobiliare – Appraisal Institute – ediţia română;
- Hotărârea de Guvern nr. 2139/30 noiembrie 2004, pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea şi duratele normale de clasificare a mijloacelor fixe ;
- Legea nr. 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local;
- Grila valorilor minime de piata a Camerei Notarilor Publici Iasi, elaborata de P.F. Pinghireac Daniel din 13 decembrie 2010
- ANEVAR şi CET-R : Buletine informative şi documentare;
- Lucrări de specialitate în domeniul evaluării, surse teoretice, acte normative

sau elemente din baza proprie de date a evaluatorului : colecţia "Evaluarea rapidă a construcţiilor" (MatrixROM), sistemul de coeficienţi de evaluare rapidă a valorii de înlocuire a mijloacelor fixe din grupa I „Clădiri" şi grupa II „Construcţii speciale", Normativul P135-1999 „Ghid privind coeficienţii de uzură fizică normală a mijloacelor fixe din grupa I Construcţii" aprobat de MLPAT cu Ord. 85/N/1999, colecţia „Efectuarea şi verificarea expertizelor imobiliare şi în construcţii", arh. Aurel Cristian.

2.4.4. Clientul şi destinatarul lucrării

Prezentul raport de evaluare se adresează CONSILIULUI JUDEŢEAN IAŞI, cod unic de înregistrare nr. 700075, în calitate de **solicitant şi destinatar.**

Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul Deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de solicitant şi destinatarul lucrării.

2.4.5. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară alcătuită din construcţii specializate având destinaţia de spaţii şi birouri, ateliere de reparaţii, bază pentru prospecţiuni geologice şi foraje şi terenul pe care sunt amplasate construcţiile.

2.4.6. Scopul şi utilizarea raportului

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piaţă a activului, aşa cum aceasta este definită în standardele ANEVAR (Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor din România), în **vederea exproprierii** imobilelor menţionate, în scopul dezvoltării şi modernizării Aeroportului Internaţional Iaşi.

2.4.7. Valoarea estimată

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piaţă** a proprietăţii imobiliare, aceasta făcând obiectul Standardului Internaţional de Evaluare adoptat de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România IVS 1 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR). . Pentru o intelegere unitara a termenilor reproducem definitia conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaţionale de evaluare IVS 1:

*"**Valoarea de piaţă**" reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudenţi şi fără constrângeri.*

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Pentru zona respectivă este întocmit un studiu de fezabilitate pentru extinderea şi dezvoltarea Municipiului Iaşi, proiect care înglobează şi proprietăţile imobiliare supuse evaluării.

Vecinătăţile zonei sunt : Aeroportul Internaţional Iaşi, Unitatea Militară Tătăraşi 01175 (arma infanterie şi artilerie uşoară), zona industrială Tătăraşi – Aurel Vlaicu, zona rezidenţială Tătăraşi – Aurel Vlaicu.

Infrastructura zonei : căile de acces recent modernizate (asfaltate). Proprietatea de evaluat este amplasată la **limita actuală** a zonei de siguranţă a Aeroportului Iaşi în imediata vecinătate a staţiei meteorologice.

Datorită apropierii de pista de aterizare a aeroportului, zona este afectată de **poluarea sonoră şi de asemeni sunt impuse restricţii de construire.**

Utilităţile de care dispune zona sunt reţea de alimentare cu energie electrică, reţea de alimentare cu apă şi de canalizare, reţea de telefonie şi reţea de gaz metan.

Accesul se realizează atât pietonal cât şi auto din str. Aeroportului, care a fost modernizată în anul 2008 până la intersecţia cu strada Marginei iar de acolo accesul se continuă printr-un drum cu îmbrăcăminte asfaltică aflat într-o stare avansată de degradare.

Distanţa de la proprietate până la Unitatea Militară şi zona rezidenţială este de 700 – 800 m.

Vecinătăţile sunt:

- la Nord: Aeroportul municipiului Iaşi ;
- la Vest: Apele Române RA filiala Iaşi ;
- la Sud: Compania Naţională INMH ;
- la Est: teren arabil Primaria Holboca.

Zona nu este deservită de mijloace de transport în comun, acestea circulând pe străzile Aurel Vlaicu şi Vasile Lupu situate la aproximativ 1,5 km.

Zona de amplasare este D – zona periferică, fiind încadrată între str. Holboca (început de arteră) şi **limită intravilan** (sfârşit de arteră) conform încadrării străzilor din municipiul Iaşi pe zone, Anexa 3.1. din documentaţia folosită de Camera Notarilor Publici Iaşi.

3.2. Descrierea proprietăţii imobiliare

LOT 2 – Proprietate Fam. CANSCHI GIANI ŞI GABRIELA

Terenul în suprafaţă de 391,33 mp, pe care este amplasată clădirea C3. Terenul este plat , fără denivelări .

Utilităţile existente pe teren sunt: instalaţii electrice, instalaţii gaz metan, instalaţii de apă din surse proprii, instalaţii canalizare, instalaţii telefonice .

Cladiri :

C3 Spaţiu administrativ (fost atelier) având destinaţia de birou ingineri, cabină poartă şi arhivă **(foto 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 şi 60)** este o construcţie parter cu PIF în anul 1974 şi care a fost reabilitată în anul 2009 şi prezintă următoarele caracteristici :

- Destinaţia clădirii este birouri ingineri, arhivă şi cabină poartă ;
- 100,35 mp suprafaţă construită ;
- 86,81 mp suprafaţă utilă ;
- Structura de rezistenţă zidărie din cărămidă portantă ;
- Planşee din beton armat ;
- Terasă necirculabilă ;
- Înălţimea încăperilor este de 2,6 m ;
- Finisajele exterioare : tencuieli drişcuite cu var de piatră ;
- Finisajele interioare : var lavabil, pardoseli din parchet ;
- Tâmplăria : uşi şi ferestre din PVC cu geam termopan ;
- Instalaţii : electrice de iluminat incandescent, instalaţii sanitare ;
- Starea generală este foarte bună ;
- Centrală pe gaz metan, aer condiţionat.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

3.3. Analiza pieţei imobiliare specifice

3.3.1. Piaţa imobiliară

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor tipici. Piaţa imobiliară este influenţată de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor şi are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibilă la situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influenţate de tipul de finanţare, durata rambursării şi rata dobânzii, este o piaţă care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale şi locale, informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere şi ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea şi structura populaţiei).

Piaţa terenurilor a cunoscut o evoluţie semnificativă de-a lungul anilor, dezvoltarea ei fiind în relaţie directă cu celelalte segmente ale pieţei imobiliare , dezvoltare care a avut un trend ascendent până în toamna anului 2008.

Anul 2008 a adus schimbări majore pe piaţa imobiliară. Valoarea totală a tranzacţiilor imobiliare în primul semestru al anului 2008 în România s-a diminuat faţă de nivelul record din 2007, cu 43% mai puţin faţă de aceeaşi perioadă a anului 2007. Există câţiva factori care au contribuit la reducerea activităţii imobiliare în România. În primul rând, criza financiară globală continuă să restricţioneze posibilitatea unor cumpărători de a obţine condiţii de finanţare acceptabile. În al doilea rând, există o ofertă bogată de produse.

Terenurile nu mai sunt cea mai sigură investiţie imobiliară, aşa cum erau considerate în urmă cu ceva timp, criza imobiliară a apartamentelor afectând şi vânzarea acestora. Preţurile terenurilor au început să scadă şi, pentru perioada urmatoare, se aşteaptă ca trendul să continue.Totodată, acest segment al pieţei imobiliare mai supravieţuieşte doar datorită cererii venite din partea celor care caută loturi individuale pentru construirea unei locuinţe. Dezvoltatorii sunt în prezent în blocaj şi se străduiesc să-şi vândă proiectele pe care le au în execuţie, iar speculatorii reuşesc cu greu să mai atragă cumpărători. Acest lucru se întâmplă şi din cauza condiţiilor mai grele de obţinere a creditelor.

3.3.2. Analiza cererii

În judeţul Iaşi, noile majorări la dobânzile bancare, precum şi deprecierea monedei naţionale au determinat o scădere a numărului de credite şi, implicit, o scădere a tranzacţiilor imobiliare. Mai mult, interzicerea creditelor în valută determină condiţii mai restrictive la contractarea unui credit bancar.

Cerinţele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile şi facilităţile unor proprietăţi imobiliare variază în funcţie de tipul de activitate pe care îl desfăşoară potenţialii chiriaşi sau cumpărători, de cât de important este să se asigure un acces facil angajaţilor (clienţilor) şi cât de mare este frecvenţa contactelor cu aceştia. Cererea reflectă necesităţile, dorinţele materiale, puterea de cumpărare şi preferinţele cumpărătorilor. Cererea pentru proprietăţi imobiliare sau spaţii industriale se manifestă tot mai scazut pe măsura adâncirii crizei financiare şi imobiliare.

Studiind piaţa imobiliară ieşeană, nu s-au găsit informaţii referitoare la tranzacţii recent finalizate cu clădiri industriale situate în zona analizată. Ofertele sunt foarte reduse deoarece proprietarii clădirilor respective preferă închirierea spaţiilor şi nu vânzarea lor în condiţiile actuale când piaţa imobiliară a scăzut foarte mult în perioada 2008 – 2010 şi este în continuare în scădere.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

3.3.3. Analiza ofertei

Oferta de spaţii similare s-a manifestat şi până în prezent în special prin vânzarea de către foştii proprietari datorită evoluţiei financiare negative a acestora, a restructurărilor suferite şi a schimbării standardelor de construcţii. Astfel, datorită faptului că dezvoltarea din anii 1980-1989 nu a avut la bază o nevoie reală, ci haotică, anul 1990 ne gaseste cu un mare excedent de asemenea spaţii. Preţul de vânzare a fost în acest caz mai mic decât preţul de realizare a unei asemenea construcţii noi, pentru că nu era raţiune să construieşti ceva nou dacă găseai să cumperi ceva mult mai ieftin.

De asemenea, standardele de construcţii s-au modificat, construcţiile industriale fiind în mare majoritate construcţii uşoare, pe structură metalică şi din panouri sandwich, care au avantajul unor costuri de construcţie mai mici şi termene de realizare scurte.

Oferte pentru subpiaţa specifică a clădirilor cu caracteristici similare cu proprietatea de evaluat nu se regăsesc pe piaţa imobiliară din Iaşi, dar ofertele de vânzare pentru clădiri având destinaţii relativ apropiate şi cu amplasamente similare variază între 150 – 300 Euro/mp pentru hale industriale.

Pentru spaţiile de birouri situate în alte zone, centrale sau apropiate de centru, ofertele de vânzare variază între 500 – 700 Euro/mp.

Ofertele pentru spaţiile închiriate au scăzut şi ele în perioada ultimilor 2 ani, actualmente acestea variază între 1,5 – 4 Euro/mp pentru hale industriale şi spaţii de depozitare şi între 3 – 6 Euro/mp pentru spaţii de birouri.

3.3.4. Echilibrul pieţei

De-a lungul anilor preţurile terenurilor si imobilelor au crescut în funcţie de situaţia lor juridică, localizarea şi parametrii terenului, existenţa facilităţilor – gaze, curent electric, canalizare, telefon – potenţialul terenului, destinaţie – tipul construcţiei : spaţii rezidenţiale, de birouri, industriale şi comerciale – regimul tehnic al terenului : POT – procentul de ocupare al terenului, CUT – coeficientul de utilizare a terenului şi regimul de înălţime al construcţiei. Toamna anului 2008 a adus însă o scădere a preţurilor proprietăţilor imobiliare ca urmare a situaţiei economice internaţionale, scădere care a continuat şi în cursul anilor 2009 şi 2010.

Din analiza informaţiilor existente pe piaţa imobiliară, evaluatorul apreciază că în acest moment, piaţa este în scădere, cu efect direct asupra preţurilor proprietăţilor în sensul scăderii acesteia.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piaţa imobiliară a construcţiilor industriale este în **dezechilibru relativ** datorită ofertei reduse în vedere vânzării cât şi a cererii în continuă scădere.

4. EVALUAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

În estimarea valorii de piaţă s-a ţinut cont de cererea solvabilă şi posibilităţile de tranzacţionare ale acestor tipuri de active, de interesul potenţialilor solicitanţi. Având în vedere condiţiile în care aceste corpuri sunt parte dintr-un ansamblu industrial în care toate utilităţile au fost gândite pe întreg ansamblu, se poate manifesta o oarecare reţinere a cererii faţă de relativa dependenţă ce o generează această situaţie. Ea poate fi depăşită prin realizarea de branşamente şi contorizări individuale pe fiecare tip de utilitate.

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de ***cea mai bună utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Cea mai bună utilizare *– este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibiă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai bună valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, ea trebuind să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim profitabilă.

Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, respectiv **proprietate imobiliară de tip birouri**.

4.2. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informaţii)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piaţă** aşa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicâte următoarele metode:

- metoda costurilor de înlocuire pentru construcţii ;
- metoda capitalizării veniturilor ;
- metoda comparaţiei pentru teren.

Prin aplicarea acestor metode s-au obţinut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator şi prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă posibil obtenabilă în zona respectivă şi la data evaluării.

4.2.1. Etape parcurse

- documentarea, pe baza unei liste de informaţii furnizate de către beneficiar şi proprietar;
- inspecţia amplasamentului şi a zonei, aprecierea stării tehnice a clădirii;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietăţii imobiliare.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

4.3. Metoda costului

Estimarea valorii prin metoda costurilor se bazează pe o comparaţie între costul de construire a unei clădiri şi valoarea uneia existente sau similară, în construcţie. Metoda pleacă, deci de la recunoşterea participanţilor pe piaţă a relaţiei dintre vânzare şi cost.

Cumpărătorii au tendinţa să judece valoarea unei construcţii existente comparând preţurile şi chiriile unor construcţiii asemănătoare şi costul de a construi una nouă cu o stare fizică şi utilitate funcţională optimă. Mai mult, cumpărătorii vor corecta preţurile ce sunt dispuşi să le plătească cu estimarea costurilor necesare pentru a aduce o construcţie existentă la starea fizică şi funcţională pe care o doresc.

Prin urmare, prin aplicarea Metodei costurilor, evaluatorul încearcă să estimeze diferenţa ce o percepe cumpărătorul, între construcţia evaluată şi una nou construită cu o

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

utilitate optimală. Se estimează deci costul de a construi o reproducere sau un înlocuitor pentru o structură existentă din care se scade apoi deprecierea construcţiei evaluate, estimată la data evaluării.

Datorită faptului că proprietatea de evaluat şi-a schimbat destinaţia din spaţiul administrativ în spaţiu de birouri în vederea desfăsurării aceloraşi activităţi în condiţii de eficienţă maximă în domenii de strictă specialitate şi anume : lucrări de foraje de mare adâncime, lucrări de alimentare cu apă şi canalizare, evaluarea s-a făcut prin metoda costurilor.

Având în vedere caracteristicile imobilului analizat, evaluarea s-a realizat pe baza **"Cataloagelor de evaluare"** elaborate de "Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor Fixe", aprobate in 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965, reeditate in Colectia **"Evaluarea rapida a construcţiilor"** de către Ed. MATRIXROM Bucuresti in 1995.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. **Stabilirea valorii de înlocuire** prin estimarea unui preţ unitar de catalog în funcţie de caracteristicile tehnico-constructive şi gradul de dotare a clădirii la nivelul preţurilor anului 1965, multiplicat cu suprafaţa desfăşurată a clădirii;
2. **Aducerea** acestei valori de la nivelul de preţuri 01.01.1965 la nivelul de preţuri actual prin multiplicarea ei cu **coeficienţii de actualizare rapidă a valorii de înlocuire** a mijloacelor fixe din grupa 1 – Clădiri şi grupa 2 – Construcţii speciale, aprobati de MLPAT şi editaţ de către Expertiza Tehnică nr. 116 din octombrie 2010;
3. Determinarea valorii rămase la acelaşi nivel de preţuri, prin estimarea **deprecierii acumulate.**
4. Determinarea valorii de piaţă a terenului.
5. Determinarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare prin însumarea celor două componente (teren şi construcţie).

4.3.1 Determinarea Valorii de înlocuire

Valoarea de înlocuire *– reprezintă costul estimat pentru a construi la preţurile curente de la data evaluării un substitut cu o utilizare egală cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale, normative de construcţii, arhitectură, planuri de calitate şi manoperă înglobând toate deficienţele, supradimensionările şi deprecierea clădirii evaluate.*

Această valoare s-a stabilit pe baza documentaţiei pusă la dispoziţie de către beneficiar şi a inspecţiei efectuate în teren.

Pentru determinarea costurilor unitare şi totale ale obiectivului de construcţii ce se evaluează, s-au parcurs următoarele etape:

- documentarea privind obiectul ce urmează a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziţie de către client şi stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale imobilului;
- cercetarea obiectivului la faţa locului şi stabilirea stării tehnice a imobilului şi a subansamblelor componente;
- se efectuează încadrarea proprietatii în una din fişele de evaluare;
- se elaborează faza de evaluare şi se determină valorile unitare de reconstrucţie, pe total şi pe categorii de lucrări;
- se calculează valoarea tehnică totală la nivelul de preţuri decembrie 2008.

Estimarea deprecierii acumulate

Deprecierea (D) *– reprezintă o pierdere de valoare faţă de costul de reconstrucţie ce poate apare din cauze fizice, funcţionale sau externe.*

Evaluarea prin metoda costului de înlocuire s-a făcut pentru construcţia identificată pe teren la pct 3.2 :

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

4.3.1.1. Clădire C3 – corp administrativ

DATE DE REFERINŢĂ

- anul construcţiei	1974
- tip construcţie	parter
- structura de rezistenţă	zidărie de cărămidă portantă
- suprafaţa construită	100,35 mp
- suprafaţa utilă	86,81 mp
- lăţime	9 m
- lungime	10 m
- înălţime	2,60 m
- vechime	34 ani
- stare tehnică	satisfăcătoare

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Valoarea de înlocuire la nivel 1965 - se stabileşte conform Catalog nr. 124, pentru reevaluarea clădirilor şi construcţiilor de locuit şi administrative (Fisa nr. 9A – clădire administrativă curentă pentru întreprindere şi alte unităţi productive cu structură de rezistenţă din zidărie portantă, parter, h_u = 3,40 m, toate utilităţile.

Indicatorul valorii de înlocuire pentru finisaj superior este :

- construcţii (finisaje medii) = 905 lei/mp Ad,
- instalaţii electrice iluminat fluorescent = 36 lei/mp Ad,
- instalaţii sanitare = 28 lei/mp Ad,
- acoperiş terasă = 12 lei/mp Ad,
- echipament centrală termica = 21 lei/mp Ad,
- corecţie înălţime utilă = 0,92 (pentru înălţime utilă de 2,60 m).

VALOARE DE ÎNLOCUIRE TOTALĂ LA DATA DE 01.01.1965

Având aria desfăşurată şi aplicând corecţiile :

V_{1p} = (905 + 36 + 12 + 21 + 28) x 0,92 = 922 lei/mp

V_1 = 922 x 100,35 = 92.523 ROL

STABILIREA VALORII DE ÎNLOCUIRE TOTALĂ LA ZI

Utilizând un coeficient k_1 = 23.445,838 (pentru clădiri administrative) dat de Sistemul de coeficienţi de actualizare rapidă a valorii de înlocuire a mijloacelor fixe din Grupa 1 – construcţii, subgrupa 1.6 construcţii de locuinţe şi social culturale – (MATRIXROM Bucuresti) se actualizează valoarea la data de 15.08.2010. Vom împărţi însă k_1 la 1,24 (pentru a extrage influeţa TVA inclusă în k_1) ceea ce conduce la un coeficient final k = 23.445,838 / 1,24 = 18.907,933.

$V_2 = V_1 \times k$ = 92.523 x 18.907,933 = 1.749.418.685 ROL

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

VALOAREA RĂMASĂ

Având în vedere constatările din teren privind starea tehnică a construcţiei şi specificaţiile Indicativului P135/1999 Anexa 36 - pentru o vechime de 6 de ani, considerăm un coeficient de uzură de 5%. Vom obţine valoarea de piaţă pentru această construcţie prin metoda costurilor:

$$V_3 = V_{cost} = V_2 \times (1- 0,05) = 1.749.418.685 \times (1 - 0,05) = 1.661.947.751 \text{ ROL}$$

V_3 = 166.194 RON (39.056 Euro) – fără TVA

4.4. Metoda capitalizarii veniturilor

Vom folosi această metodă pentru a estima valoarea de piaţă pentru construcţii. **Menţionăm că s-a aplicat această metodă numai la construcţiile care pot fi închiriate.** Valoarea de rentabilitate a fost determinată prin **metoda capitalizării directe (metoda capacităţii beneficiare).** Esenţa acestei metode derivă din teoria utilităţii, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăţi) cumpărat numai în masura în care cumparatorul (investitorul) realizează o satisfacţie din achiziţia respectivă. În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice şi practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil;
- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator.

Venitul net anual din exploatare (VNE) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluţiei nivelului şi structurii veniturilor şi cheltuielilor obiectivului evaluat, fie identificandu-se cu aşa-numita capacitate beneficiara (CB), definită prin veniturile nete pe care le poate genera activul pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziţie (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung).

În cazul activelor de tip hale industriale şi spaţii comerciale (de depozitare) se va lua în consideraţie fluxul de venituri care ar putea fi obţinut în urma închirierii acestora. Din informaţiile strânse, nivelul chiriilor pe piaţă imobiliară pentru hale industriale se situează în intervalul de 3 şi 6 Euro/mp. În zona unde este amplasat acest spaţiu evaluat, se apreciază nivelul chiriei la valoarea de **5 euro/mp/lună** pentru producţie. Acesta este Venitul Brut Potential **(VBP).**

Pentru obţinerea venitului net din exploatare se vor calcula care sunt cheltuielile fixe care afectează proprietatea de tip comercial şi care sunt cheltuielile variabile care afectează venitul brut potenţial. Se vor extrage informaţii din datele puse la dispoziţie de către proprietar pentru cheltuielile fixe şi de pe piaţă de proprietăţi imobiliare depre cele variabile. De asemenea se vor extrage informaţii din piaţa imobiliară despre timpul de aşteptare pentru închiriere sau mai bine spus despre gradul de ocupare pe timp de un an pentru astfel de proprietăţi. Venitul brut potenţial afectat cu acest timp de neocupare conduce la determinarea Venitului Brut Efectiv **(VBE)** pe timp de un an. Obţinerea venitului net din exploatare se obţine prin diminuarea venitului brut efectiv cu aceste cheltuieli fixe şi variabile.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relaţia dintre câştig şi valoare şi este un divizor prin intermediul căruia un venit net se transformă în capital, respectiv valoare a investiţiei, indiferent de forma în care aceasta este realizată. Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuităţi (mărimi egale anuale).

Rata este influenţată de mai mulţi factori printre care gradul de risc, atitudinile pieţei faţă de evoluţia inflaţiei în viitor, ratele de fructificare aşteptate pentru investiţii alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăţi similare, cererea şi oferta de bani şi de capital, nivelurile de impozitare, etc.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2014 Luna 02 Ziua 11

Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât şi rata de actualizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflaţiei).

Calculul raţei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informaţii concrete de piaţă privind tranzacţii (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informaţii lipsesc, estimarea raţei de capitalizare poate fi efectuată de la o rată de bază la care se adaugă o primă de risc.

În cadrul prezenţei lucrări, ţinând cont de condiţiile locale specifice şi de caracteristicile spaţiului, precum şi de evoluţia în creştere a ofertei pentru proprietăţi de acest tip, s-a ales o **rată de capitalizare de 10% pentru sediul administrativ (spaţiu birouri).**

Relaţia de calcul a valorii de randament a activului prin metoda capitalizării venitului anual din exploatare este:

$$Vr = VNE / c$$

Unde:

c = rata de capitalizare

VNE = venitul net anual reproductibil

Rezultă **valoarea de rentabilitate prin metoda capitalizării directe:**

$V_{proprietate}$ Fam. CANSCHI GIANI ŞI GABRIELA :

V = 159.574 RON (37.500 EURO)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi aprecierile exprimate în prezentul raport, conforme cu standardele europene şi internaţionale ale evaluatorilor, adică faptul că pentru proprietatea evaluată nu este o piaţă reală de închiriere şi parametrii care se iau în calcul la stabilirea venitului net anual, respectiv suprafaţa închiriabilă nu se poate stabili cu exactitate, datorită conformaţiei specializate a clădirilor;
- datele folosite în prezentul raport au fost obţinute de la client, evaluatorul neasumandu-şi responsabilitatea pentru veridicitatea şi acurateţea acestora;
- valoarea este o predicţie;
- valoarea nu ţine cont de responsabilităţile de mediu;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

(Toate calculele sunt prezente în anexa prezentului raport de evaluare).

4.5. Metoda comparaţiei

Metoda comparaţiilor de piaţă utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare şi compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietăţi. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţii, care influenţează valoarea.

În aplicarea metodei comparaţiei directe se parcurg următoarele etape:

- cercetarea pieţei pentru a obţine informaţii despre tranzacţii similare;
- verificarea informaţiilor pentru confirmarea corectitudinii datelor;
- alegerea unor criterii de comparaţie relevante şi elaborarea unei analize pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăţilor similare (comparabile) cu proprietatea evaluată şi ajustarea preţului de vânzare a fiecărei proprietăţi comparabile;
- analiza rezultatelor evaluării şi stabilirea unei valori sau a unui interval de valori.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

În metoda comparației directe sunt mai multe elemente de comparație de bază: condițiile pieței; localizarea; caracteristicile fizice; caracteristicile economice; utilizarea; componente non-imobiliare ale valorii. Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect s-a utilizat analiza pe perechi de date și analiza comparativă. Comparabilele s-au luat de pe piata imobiliara : informatii pagina internet www.imobilliare-iasi.ro :

$V_{unitara\ teren}$ = **35 EURO/mp (149 RON/mp)**

Fam. CANSCHI GIANI ŞI GABRIELA :

$V_{comparatii\ de\ piata}$ = 391,33 x 35 euro/mp = **13.697 euro (58.285 RON)**

În anexa este prezentată evaluarea terenului.

4.6 Alegerea valorii finale

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior, pentru evaluarea construcțiilor, a fost aleasa metoda costurilor pentru că este mai precisă, datorită cantității informațiilor și datelor de interpretare. Au fost obținute următoarele valori:

Metoda costurilor (spațiu birouri)	$V_{înlocuire}$ = **166.194 RON – 39.056 Euro**
Metoda comparațiilor (teren)	$V_{comparabila}$ = **58.285 RON – 13.697 Euro**

În opinia evaluatorului valoarea de piață rotunjită pentru activul evaluat este:

$V_{proprietate}$ = **225.000 RON – 52.875 Euro**

Valorile prezentate nu conțin TVA

5. PREZENTAREA EVALUATORULUI

prof. univ. dr. ing. Vasile Grecu

- atestat de Ministerul de Justiție cu legitimația nr. 11.692 - 4512/11.02.1998 de expert tehnic judiciar în specialitatea Construcții civile și industriale și evaluarea proprietăților imobiliare;
- atestat ANEVAR – expert proprietăți imobiliare, expert evaluator bunuri mobile, expert evaluator întreprinderi - legitimația 5591 valabilă 2011;
- lector ANEVAR, absolvent al cursului de "Formare de formatori" organizat de ANEVAR în anul 2002;
- absolvent al cursului postuniversitar de tip master "Evaluarea proprietății imobiliare", promoția 2003, susținut examenul de licență în iunie 2003, organizat în cadrul Facultății de Construcții și Arhitectură, Universitatea Tehnică "Gh. Asachi", Iași;

Anexe:

- Anexa 1 – determinarea valorii de piață a terenului
- Anexa 2 – determinarea ratei de capitalizare și a venitului net din exploatare
- Anexa 3 – Evaluarea constructiei si a terenului conform grilei Camerei Notarilor Publici Iasi din 13 decembrie 2010;
- Situația privind stabilirea terenurilor aflate în patrimoniul S.C. GEPROCON S.A.
- Act de dezmembrare, tehnoredactat la Biroul Notarului Public Pătraşcu Genoveva, autentificat prin încheierea 311/18.02.2005
- Fișa corpului de proprietate din str. Aeroportului nr. 1, nr. sector cadastral 112, nr. cadastral al corpului de proprietate 4.832/3, nr. carte funciară 14.048
- Fișa corpului de proprietate din str. Aeroportului nr. 1, nr. sector cadastral 112, nr. cadastral al corpului de proprietate 4.832/1/4, nr. carte funciară 14.048
- Fișa corpului de proprietate din str. Aeroportului nr. 1, nr. sector cadastral 112, nr. cadastral al corpului de proprietate 4.832/1/1, 1/2, 4, 5, 6, nr. carte funciară 14.048

JUDEȚUL IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

- Plan de amplasament şi delimitare a corpului de proprietate - S.C. GEPROCON S.A. Iaşi
- Anexa foto (10 pagini)
- Lista proprietăţilor comparabile (4 pagini)
- Contract nr. 15/31.01.2003 pentru extindere conductă gaz metan încheiată între S.C. LAVIFAN S.R.L. şi S.C. GEPROCON S.A. Iaşi
- Ofertă de preţ a S.C. EUROCONSTRUCT GROUP S.A. privind amenajare platformă betonată
- Ofertă de preţ a S.C. EUROCONSTRUCT GROUP S.A. privind amenajare pavele carosabile autoblocante
- Ofertă de preţ a S.C. EUROCONSTRUCT GROUP S.A. privind amenajare platformă mixturi asfaltice
- Legitimaţia nr. 5.591, eliberată de ANEVAR, de membru titular, expert evaluator E.I., E.P.I., E.B.M. valabilă 2011
- Anexa nr. 2 (pag.21-24)– încadrarea pe zone a străzilor din municipiul Iaşi – documentaţie folosită de Camera Notarilor Publici Iaşi, 13 decembrie 2010
- Anexa nr. 7 (pag.38)– Terenuri : relaţie de calcul - documentaţie folosită de Camera Notarilor Publici Iaşi, 13 decembrie 2010
- Anexa nr. 8 (pag.39)– Terenuri valori unitare minime, municipiul Iaşi, intravilan - documentaţie folosită de Camera Notarilor Publici Iaşi, 13 decembrie 2010
- Anexa nr. 13 (pag.70-71)– Imobile - coeficient de depreciere - documentaţie folosită de Camera Notarilor Publici Iaşi, 13 decembrie 2010
- Anexa nr. 14 (pag.72) – Spatii comerciale, industriale si agricole- relatie de calcul - documentaţie folosită de Camera Notarilor Publici Iaşi, 13 decembrie 2010
- Anexa nr. 15 (pag.73-74) – Spatii comerciale, industriale si agricole- valori unitare minime - documentaţie folosită de Camera Notarilor Publici Iaşi, 13 decembrie 2010

Prof.dr.ing. Vasile Grecu
Expert Evaluator proprietăţi imobiliare

EXPERT CONSTRUCTII LEGITIMAŢIA Nr.1168 din 2006 Dr. Ing. VASILE GRECU Proiectare, asistenţă Tehnică, Evaluări Propr. Imobiliare IAŞI-ROMÂNIA

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Anexa nr.1

DETERMINAREA VALORII DE PIAŢĂ A TERENULUI
situat în str. Aeroportului nr. 1

Pentru evaluarea terenului din cadrul proprietăţii imobiliare s-a aplicat **metoda comparaţiilor de piaţă** şi s-au avut în vedere următoarele considerente:

- la baza evaluării a stat analiza celei mai bune utilizări (CMBU) care reprezintă – utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare;
- având în vedere utilizarea actuală a terenului, gradul de ocupare, cea mai bună utilizare a terenului o reprezintă terenul construit;
- valoarea de piaţă a fost preluată din informaţiile imobiliare publicate pe adresa www.imobiliare-iasi.ro
- valoarea de piaţa a terenului liber în zona respectivă variază între 35 – 70 Euro/mp;
- plecând de la nivelul tranzacţiilor cu terenuri libere dar similare ca amplasament şi nivel de echipare cu sau fara utilităţi, care se vând începând cu 35 Euro/mp, am considerat că o valoare de **35 Euro/mp (149 RON/mp)** este rezonabilă pentru terenul aferent acestor construcţii.

Elementele de comparaţie sunt caracteristici ale proprietăţilor şi tranzacţiilor imobiliare care au drept consecinţă variaţii ale preţurilor plătite pe piaţa imobiliară.

Pentru stabilirea valorii de piaţă s-au considerat 3 proprietăţi comparabile, luate de pe piaţă, a căror caracteristici sunt anexate la Raportul de expertiză.

Rezultatul documentărilor din piaţa imobiliară pentru cele patru proprietăţi similare, în zona stabilită la data evaluării, constă în următoarele preţuri de ofertă din anunţurile de vânzări şi caracteristicile comparabilelor:

Comparabila 1

Teren în suprafaţă de 1.725 mp în Dancu, zona de case/vile cu vie pe rod, pomi fructiferi, grădină, acces la strada asfaltată. Pe teren se află o casă cu 5 camere, încălzire cu sobe pe gaz metan, apă curentă, acoperită cu tablă, având annexe gospodăreşti (beci, garaj). terenul este intravilan. Utilităţi : gaz metan, apă curentă şi reţea canal, electricitate, cale de acces la drum comunal asfaltat, înclinaţie – drept. Preţul terenului este de 35 Euro/mp.

Date de identificare a ofertei: ID ofertă 50893, www.imobiliare-iasi.ro , data adăugării ofertei 21.10.2010.

Comparabila 2

Terenul propus spre vânzare este situat în Iaşi, zona Tătăraşi (înainte de Unitatea Militară). este intravilan şi are o suprafaţă de 1.500 mp. Terenul este drept şi are un regim de înălţime P, are front stradal. Accesul la teren se face prin Drumul Judeţean. Utilităţi : gaz metan, apă curentă şi reţea canal, electricitate, telefon, internet, cablu cale de acces la Drum Judeţean, înclinaţie – drept, front stradal 25 ml, lungime 63 ml, lăţime 21 ml, cartier de vile liniştit, privelişte plăcută. Preţul terenului este de 70 Euro/mp.

Date de identificare a ofertei: ID ofertă 52910, www.imobiliare-iasi.ro , data adăugării ofertei 15.11.2010. Date contact : reprezentant agenţie Mitică Tîrnoveanu, tel. 0731.226666.

Comparabila 3

Terenul este intravilan, zona Tătăraşi, pe str. Aeroportului nr. 3 bis, înainte de Unitatea Militară 01175, la stradă principală, cu vedere spre Green Park, în cartier de vile, dispune de toate utilităţile. Are deschidere la front stradal de 25 ml pentru toată suprafaţa, sau cale de acces privată la parcele mai mici. Străzile sunt asfaltate, dispune de iluminat public. Aer curat, vecini liniştiţi, acte n regulă. Utilităţi : gaz metan, apă curentă şi reţea

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 02 - 11

canal, electricitate, telefon, internet, cablu cale de acces la Drum Judeţean, înclinaţie – drept, front stradal 25 ml, lungime 73 ml, lăţime 21 ml, cartier de vile liniştit, privelişte plăcută. Preţul terenului este de 70 Euro/mp.

Date de identificare a ofertei: ID ofertă 681, www.imobiliare-iasi.ro , data adăugării ofertei 11.11.2010.

Comparabila 4

Teren de vânzare în zona Aeroportului. Tipul terenului este intravilan, are o suprafaţă de 550 mp, dispune de front stradal de 21 ml. Utilităţi : gaz metan şi electricitate. Recomandat pentru construcţii de case, parcele de 500 – 550 mp, zona Ciric spre aeroport, ideal pentru locuinţe, inclusive pentru proiectul Prima Casă.

Ţinând cont de considerentele prezentate, valoarea estimată a suprafeţei de teren aferente activului este:

Fam . CANSCHI GIANI ŞI GABRIELA :

V_{teren} = 391,33 mp x 35 euro/mp
V_{teren} = 58.285 RON – (13.697 Euro)

În baza ofertelor de piaţă existente la momentul decembrie 2010 – ianuarie 2011 se prezintă următoarea Grilă de comparaţie pentru terenuri intravilane situate în zona D a municipiului Iaşi.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Grilă de comparaţie terenuri intravilane

Elemente de comparaţie	Proprietatea de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Adresa		Zona Dancu	Zona Tătăraşi, înainte de Unitatea Militară	Tătăraşi, str. Aeroportului nr. 3 bis	Zona Ciric, spre Aeroport
Preţ unitar vânzare/ofertare (Euro / mp)		35 E/mp	70 E/mp	70 E/mp	50 E/mp
Corecţie pt. ofertă (Euro / mp)		-25%; -8,75 E/mp	-25%; -17,5 E/mp	-25%; -17,5 E/mp	-25%; -12,5 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		26,25	52,50	52,50	37,5
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecţie pentru dr. de prop. (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		26,25	52,50	52,50	37,5
Restricţii legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Corecţie pt. restricţii legale (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		26,25	52,50	52,50	37,5
Condiţii de piaţă (data vânzării)	ianuarie 2011	21.10.2010	15.11.2010	11.11.2010	-
Corecţie pt. condiţii de piaţă (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		26,25	52,50	52,50	37,5
Localizare	Str. Aeroportului nr. 1	Zona Dancu	Zona Tătăraşi, înainte de Unitatea Militară	Tătăraşi, str. Aeroportului nr. 3 bis	Zona Ciric, spre Aeroport
Corecţie pt. localizare (Euro / mp)		-20%; -5,25 E/mp	-15%; -7,88 E/mp	-15%; -7,88 E/mp	-10%; -3,75 E/mp
Preţ corectat (Euro/mp)		21	44,62	44,62	33,75
Caracteristici fizice teren-suprafaţă (mp)	9.402 mp	1.725 mp – 25 ml front stradal	1.500 mp – 25 ml front stradal	1.500 mp – 25 ml front stradal	550 mp
Corecţie caracteristici fizice teren (Euro / mp)		-15%; -3,94 E/mp	-15%; -7,88 E/mp	-15%; -7,88 E/mp	-15%; -5,06 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		17,06	36,74	36,74	28,69
Utilităţi tehnico-edilitare disponibile	Toate utilităţile pe amplasament	Gaz metan, apă curentă	Gaz, apă, electricitate	Gaz, apă curentă, electricitate, canalizare	Electricitate
Corecţie pt. utilităţi (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	+15%; +4,78 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		17,06	36,74	36,74	33,47
Zonare	Zona D	Zona D	Zona D	Zona D	Zona D
Corecţie pentru zonare (Euro / mp)		0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp	0%; 0 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		17,06	36,74	36,74	33,47
Acces	Din str. Holboca	Drum comunal	Drum judeţean	Cale de acces	-
Corecţie pt. acces (E / mp)		+20%; +3,41 E/mp	0%; 0 E/mp	+16%; +3,67 E/mp	0%; 0 E/mp
Preţ corectat (Euro / mp)		20,47	36,74	40,41	33,47
Corecţie totală netă		-14,53	-33,26	-29,59	-16,53
Corecţie totală netă (% din preţul de vânzare)		41,51%	47,51%	42,27%	33,06%
Corecţie totală brută		21,35	33,26	36,93	26,09
Corecţie totală brută (% din preţul de vânzare)		61%	47,51%	52,76%	52,18%
Preţ corectat (Euro / mp)	36,74				

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Anunţurilor care conţin preţuri de ofertă, li s-au aplicat corecţii negative de -25% (-15% pentru marja de negociere de la ofertă la tranzacţie şi de -10% pentru că este vorba de estimarea valorii de piaţă în vederea exproprierii).

Pentru localizare s-au aplicat corecţii negative de -20% pentru terenul situat în zona Dancu, de -15% pentru terenurile situate înainte de Unitatea Militară şi pe str. Aeroportului nr. 3 bis şi de -10% pentru terenul situat în Zona Ciric.

Pentru caracteristicile fizice ale terenului s-a aplicat o corecţie negativă de -15%.

Pentru utilităţi s-a aplicat o corecţie pozitive de 15% pentru terenul din Zona Ciric.

Pentru acces s-au aplicat corecţii pozitive de +20% pentru terenul din Zona Dancu şi de +10% pentru terenul str. Aeroportului nr. 3 bis.

Pentru a stabili valoarea de piaţă se calculează suma valorilor absolute a corecţiilor brute şi procentul acestora faţă de preţul de vânzare. Se alege comparabila care are cele mai puţine corecţii şi procentul cel mai mic al corecţiilor brute.

În cazul de faţă comparabila 2 are 3 corecţii şi cel mai mic procentaj al corecţiilor brute **(47,51%)** alegându-se pentru proprietatea de evaluat o **valoare de 36,74 Euro/mp.**

Se alege o valoare de 35 euro/mp.

Ţinând cont de considerentele prezentate, valoarea estimată a suprafeţei de teren aferente activului este:

Fam. CANSCHI GIANI ŞI GABRIELA :

V_{teren} = 391,33 mp x 35 euro/mp
V_{teren} = 58.285RON – 13.697 Euro

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Anexa 2

IMOBILE
Str. Aeroportului nr. 1
DETERMINAREA RATEI DE CAPITALIZARE
ŞI
A VENITULUI NET DIN EXPLOATARE

Proprietate Fam. CANSCHI GIANI ŞI GABRIELA :
C3 - Atelier – S_u = 86,81 mp

Suprafaţa totală de închiriat atelier care se află pe amplasamentul Fam. CANSCHI GIANI ŞI GABRIELA este :
S_{ut} = 86,81 mp

Chiria unitară lunară pentru zona în care se estimează valoarea de piaţă pe bază de randament este de 5 euro/mp, iar anual se va obţine un venit brut potenţial:

VBP = 86,81 mp x 5 euro/mp x 12 luni = 5.209 euro

Pentru cazul în care se apreciază un grad mediu de neocupare de 10%, valoarea venitului brut efectiv va fi:

VBE = 0,90 x VBP = 0,9 x 5.209 = 4.688 euro

În majoritatea cazurilor proprietarii vor plăti cheltuielile fixe (impozitul pe cladire şi teren, asigurare) şi cheltuieli variabile (management, fond de reparaţii). Cheltuielile sunt în acest sens apreciate ca fiind de circa 20% din VBE, rezultând un venit net efectiv :

VNE = 4.688 euro x 0,8 = 3.750 euro

Rata de capitalizare o vom considera de 10%.Valoarea calculată a proprietăţii dată de capitalizarea veniturilor rezultate în urma închirierii halelor industriale şi depozit prin această metoda este:

$$V = \frac{VNE}{c} = 3.750 / 0,10 = 37.500 \text{ EURO} = 159.574 \text{ RON}$$

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI A TERENULUI CONFORM GRILEI CAMEREI NOTARILOR PUBLICI IAȘI DIN 13 DECEMBRIE 2010

1. EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR

Valoarea de piață a spațiilor comerciale, industriale și agricole conform Anexei 14 (pag. 72) se calculează cu formula generală:

$$V_{sp} = S_u \times V_u \times C_d \times C_{rs} \times C_{ra}$$

unde:

- V_{sp} – valoarea de piață a spațiului
- S_u – suprafața utilă, conform actelor de proprietate
- V_u – valoarea unitară a spațiului (Anexa 15)
- C_d – coeficient de depreciere (Anexa 13)
- C_{rs} – coeficient de risc seismic (Anexa 11)
- C_{ra} – coeficient de reducere funcție de amplasare (Anexa 15)

- Coeficienții de risc seismic se vor aplica doar în cazul spațiilor situate în blocuri de locuințe
- Coeficienții de reducere se aplică la spațiile comerciale amplasate la mezanin, demisol sau etajele superioare ale blocurilor de locuințe

a. C3 – corp administrativ (spatiu comercial) – S_u = 86,81 mp, P.I.F. 1974 (36 ani), structură zidarie de caramida portanta

V_u = 400 euro/mp – spațiu comercial situat în Iași, zona D (Anexa 15 - pag. 73)
C_d = 0,80 – pentru o vechime de peste 30 ani (Anexa 13 - pag. 71)
Valoarea minimă de piață a corpului administrativ C3 va fi :

$V_{sp\,C1}$ = 400 E/mp x 86,81 mp x 0,8 = **27.779 Euro – 118.208 RON**

2. EVALUAREA TERENULUI

Valoarea de piață a terenului conform Anexei 7 (pag. 38) se calculează cu formula generală:

$$V_t = S_t \times V_{da}$$

unde :

- V_t – valoarea terenului pentru care se aplică taxele notariale
- S_t – suprafața terenului conform documentației cadastrale
- V_{da} – valoarea unitară a terenului, funcție de destinație și amplasare (Anexa 8)

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
2011 Luna 02 Ziua 11

Terenul aflat în proprietatea S.C. GEPROCON S.A. este amplasat în intravilanul municipiului Iași, zona D.

Valoarea unitară minimă este de 21 Euro/mp (Anexa 8) pentru zona D.

Pentru suprafața de 391,33 mp, valoarea terenului va fi :

V_t = 391,33 mp x 21 E/mp = **8.218 EURO – 34.970 RON**

BIROUL NOTARULUI PUBLIC
Genoveva Pătrăşcanu
Iaşi, str. Vasile Alecsandri nr.11
Tel: 0232-260012

ACT DE DEZMEMBRARE

Societatea, **SC "GEPROCON" S.A** cu sediul social în municipiul Iaşi, str. Aeroportului nr.1, judeţul Iaşi, având CUI R 6197050, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Iaşi sub nr. J22-2154-1994, în calitate de proprietară, reprezentată prin domnul **CANSCHI GIANI**, domiciliat în mun. Iaşi, str. Vasile Lupu nr. 103, bl. F, sc. A, ap. 3, jud. Iaşi, în calitate de administrator, **a hotărât dezmembrarea terenului în suprafaţă totală de 12.185,79 mp. teren categoria de folosinţă "curţi construcţii", situat în intravilanul municipiului Iaşi, strada Aeroportului nr.1, judeţul Iaşi, amplasat în sector cadastral 112, parcela 1(4364/1), având număr cadastral al corpului de proprietate 4832, înscris în Cartea Funciară nr.34048 a localităţii Iaşi,**
teren dobândit în baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M14 nr.0017, în corpuri noi, ce vor fi înregistrate în Cartea Funciară în baza prevederilor art.131 şi următoarele din Legea 115/1938 privind Cărţile funciare şi art.44 (2) din Legea 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, **după cum urmează:**

LOTUL I

- este compus din terenul în suprafaţă de 7804,95 m.p., categoria de folosinţă "curţi construcţii", situat în intravilanul municipiului Iaşi, strada Aeroportului nr.1, judeţul Iaşi, parcela CC1/1(4364/1/1), amplasat în sector cadastral 112, având număr cadastral al bunului imobil nr.4832/1/1. Pe această suprafaţă de teren se află amplasate următoarele corpuri de clădire: C1 hală reparaţii, C2 – corp administrativ, C7-groapa lapte var, C8-magazie, C16 – rampa, C17 – depozit piatra.

LOTUL II

- este compus din terenul în suprafaţă de 55,09 m.p., categoria de folosinţă "curţi construcţii", situat în intravilanul municipiului Iaşi, strada Aeroportului nr.1, judeţul Iaşi, parcela CC1/2(4364/1/2), amplasat în sector cadastral 112, având număr cadastral al bunului imobil nr.4832/1/2.

LOTUL III

Vândut

- este compus din terenul în suprafaţă de 1078,5 m.p., categoria de folosinţă "curţi construcţii", situat în intravilanul municipiului Iaşi, strada Aeroportului nr.1, judeţul Iaşi, parcela CC1/3(4364/1/3), amplasat în sector cadastral 112, având număr cadastral al bunului imobil nr.4832/1/3. Pe această suprafaţă de teren se află amplasate următoarele corpuri de clădire: C3 – atelier, C9 – magazie, C10 – magazie, C11 – rampa, C12 – magazie, C13 – staţie TRAFO, C14 – laborator geo şi C18 – casă poarta.

LOTUL IV

- este compus din terenul în suprafaţă de 247,25 m.p., categoria de folosinţă "curţi construcţii", situat în intravilanul municipiului Iaşi, strada Aeroportului nr.1, judeţul Iaşi, parcela CC1/4(4364/1/4), amplasat în sector cadastral 112, având număr cadastral al bunului imobil nr.4832/1/4, dispusă în suprafaţa de 123,625 m.p., reprezentând cota indiviză de ½ pentru parcela 1/1(4364/1/1) şi suprafaţa de 123,625 m.p., reprezentând cota indiviză de ½ pentru parcela 1/3(4364/1/3).

LOTUL I revine în proprietate exclusivă societăţii.
LOTUL II revine în proprietate exclusivă societăţii.
LOTUL III revine în proprietate exclusivă societăţii.
LOTUL IV revine în proprietate exclusivă societăţii.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2014 Luna 02 Ziua 11

Această dezmembrare se efectuează în conformitate cu schița de plan cadastrala avizata de O.C.P.I Iași sub nr. 87609/15.02.2005 ce face parte integrantă din prezentul act, cuprinzând formarea noilor loturi după dezmembrare și în conformitate cu care se vor face înscrisurile în Cartea Funciară.

S.C. "GEPROCON" S.A.Iași, prin reprezentantul său, CANSCHI GIANI, solicită înscrierea în Cartea Funciară a prezentului act de dezmembrare.

Taxele de autentificare privesc pe S.C. "GEPROCON" S.A. Iași, prin reprezentantul său, CANSCHI GIANI

Tehnoredactat la Biroul Notarial Public cu sediul în Iași, str. V.Alecsandri nr. 11, în cinci exemplare, azi data autentificării, din care trei exemplare s-au eliberat părții.

SEMNĂTURĂ,

S.C."GEPROCON" S.A.IAȘI
reprezentată prin
CANSCHI GIANI

ROMÂNIA
BIROUL NOTARIAL PUBLIC
PĂTRĂȘCANU GENOVEVA
SEDIUL Str. V.Alecsandri nr.11 Iași

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.311
Anul 2005 luna 02 ziua 18

În fața mea, **PĂTRĂȘCANU GENOVEVA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

CANSCHI GIANI, domiciliat în mun. Iași, str. Vasile Lupu nr. 103, bl. F, sc. A, ap. 3, jud. Iași, identificat prin C.I. seria MX nr. 086763/28.09.1999 emisă de Poliția mun. Iași,în calitate de administrator al S.C. "GEPROCON" S.A. Iași;

care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea acestui înscris și au semnat toate exemplarele.

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

Taxa de timbru s-a achitat cu chitanța nr. 6274642
S-a perceput onorariul cu chitanța nr. 3922157
S-a încasat taxa de intabulare pentru O.C.P.I. Iași cu chitanța nr. 8225081 /2005.
S-a perceput timbru judiciar în valoare de 1.500 lei.

NOTAR PUBLIC,
Pătrăscanu Genoveva

ROMÂNIA PĂTRĂȘCANU GENOVEVA NOTAR PUBLIC IAȘI

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

FIŞA CORPULUI DE PROPRIETATE

Str.AEROPORTULUI nr.1

Judeţul Iaşi
Unitatea administrativ-teritoriala:Mun.Iasi
Cod SIRUTA: 95060
intravilan / extravilan:

Secţiune plan / nomenclatură:L-35-32-C-b-1-I-1-
Nr. sector cadastral: 112
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 4832/3
Nr. carte funciară: 14048

SCHIŢA CORPULUI DE PROPRIETATE:

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Cod grupă destinaţie	Supr. din măsur. (mp)	Cota indiviza (mp)	Zona în cadrul localităţii	Menţiuni
	2	3	4	5	6	7
3(4364/3))	DS	TDI	489.28	244.64		cota indiv.pt.Ap.Romane
				122.32		cota indiv.pt.1/1(4364/1/1)
				122.32		cota indiv.pt.1/3(4364/1/3)
TOTAL			489.28	489.28		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCŢII

Nr. Corp clădire /	Denumire	Suprafaţă construita (mp)	Supr. utilă (mp)	Cod grupa dest	Menţiuni
	TOTAL				

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. Crt.	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu proprietar	Cod numeric personal / cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. şi data înregistrării / eliberării	Cod grupă propr.	Suprafaţa din act (mp)		Modul de deţinere		Menţiuni
						teren	construcţie	teren	construcţi	
0	1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
1	S.C GEPROCON S.A.	Str.AEROPORTULUI nr.1 mun.IASI	6197050	Certificat de atestare a dreptului de proprietate Seria M14 nr.0017	J	13920.87 244.64	2043.09	exclusiva indivizitune	exclusiva	244mp-C.indiviza din 489.28 cu Ap.Romane

Intocmit,
Persoana fizica autorizata

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară IASI
CONSILIER DASCĂLU DANIEL
AVIZAT O.C.P.I.

A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IASI
Nr. 87609 data 16.02.2011
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
Functio

FIŞA CORPULUI DE PROPRIETATE

Str.AEROPORTULUI nr.1

Judeţul Iaşi
Unitatea administrativ-teritorială: Mun.Iaşi
Cod SIRUTA : 95060
intravilan / extravilan:

Secţiune plan / nomenclatură: L-35-32-C-b-1-1-1-
Nr. sector cadastral: 112
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 4832/1/1
Nr. carte funciară: 14048

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 39
Anul 2014 Luna 08 Ziua 11

SCHIŢA CORPULUI DE PROPRIETATE:

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Cod grupă destinaţie	Supr. din măsur. (mp)	Cota indiviza (mp)	Zona în cadrul localităţii	Menţiuni
1	2	3	4	5	6	7
1/4(4364/1/4)	CC	TDI	247.25	123.625		cota indiv.pt.1/1(4364/1/1)
				123.625		cota indiv.pt.1/3(4364/1/3)
TOTAL			247.25	247.25		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCŢII

Nr. Corp clădire /	Denumire	Suprafaţă construită (mp)	Supr. utilă (mp)	Cod grupa dest	Menţiuni
	TOTAL				

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu proprietar	Cod numeric personal / cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. şi data înregistrării / eliberării	Cod grupă propr.	Suprafaţa din act (mp)		Modalitate deţinere		Menţiuni
						teren	construcţie	teren	construcţii	
1	2		4	5	6	7	8	9	10	11
1	S.C.GEPROCON S.A.	Str.AEROPORTULUI nr.1 mun.IASI	6197050	Certificat de atestare a dreptului de proprietate seria M14 nr.001	1	13920.87 244.64	2043.09	exclusiva indivizîune	exclusiva	244mp-C.indiviza din 489.28 cu Ap.Romane

Nr. 8940 data 15.02.1991
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IASI
A.N.C.P.I.

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara IASI
VIZAT O.C.P.I. CONSILIER DASCALU DANIEL

Intocmit,
Persoana fizica autorizata

Judetul Iasi
Localitatea administrativ-teritoriala: Mun.Iasi
Cod SIRUTA: 95060
imobiliar / extravilan

FIŞA CORPULUI DE PROPRIETATE

Str.AEROPORTULUI nr.1

Sectiune plan / numerotaturi: I.-35-32-C-b-1-1-
Nr. sector cadastral: 112
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 4832/1/1; 112; 4; 5; 6
Nr. carte funciară: 14048

SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE:

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Data 2011

A.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IASI
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
Data 16.12.2013

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Cod grupă destinație	Supr. din măsur. (mp)	Cota indiviza (mp)	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
1/1(4364/1/1)	CC	TDI	7304.95			
1/2(4364/1/2)	CC	TDI	55.09			
4(4364/4)	CAT	TDI	428.96			
5(4364/5)	CAT	TDI	308.15			
6(4364/6)	CAT	TDI	83.14			
TOTAL			8180.29			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. Corp clădire /	Denumire	Suprafața construită	Supr. utilă	Cod grupa	Mențiuni
C1	Hala rep.	387.88	335.76	CIE	
C2	Corp adm.	149.75	142.52	CAS	
C4	Depozit	37.24	29.70	CIE	
C5	Pompa PECO	6.32	6.32	CIE	
C6	CabinaPECO	5.40	5.40	CIE	
C7	Groapa lapte var	12.71	12.71	CIE	
C8	Magazie	371.47	371.47	CA	
C15	Casa poarta	11.25	11.25	CA	
C16	Rampa	32.74	32.74	CIE	
C17	Depozit piatra	179.49	179.49	CIE	
	TOTAL	1194.35	1127.36		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Numele/denumirea proprietar	Domiciliu proprietar	Cod numeric personal / cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. Si data inregistrării / eliberarii	Cod grupă propr.	Suprafața din act (mp)		Modul de deținere		Mențiuni
					teren	construcții	teren	construcții	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
AEROCOMSA	Str.AEROPORTULUI nr.1 mun.IASI	6197050	Certificat de atribuire a dreptului de proprietate Seria M14 nr.0017	3	13920.87 244.64	2043.09	exclusiva indivizione	exclusiva	244mp-C.indiviza din 489.28

VIZAT O.C.P.I.
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara IASI
CONSILIER PASCALU DANIEL

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
CERTIFICATE ASUPRA ACTELOR CONSTITUIRII ORGANELOR DE STAT
CHISTINEL GENE
OFICIUL PUBLICE

Intocmit,
Persoana fizica autorizata

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

(intravilan)

Scara 1:1000

Judeţul: IAŞI

Unitatea administrativ-teritorială: Municipiul IAŞI

Cod SIRUTA: 95060

Adresa corpului de propr.:Str.AEROPORTULUI nr.1

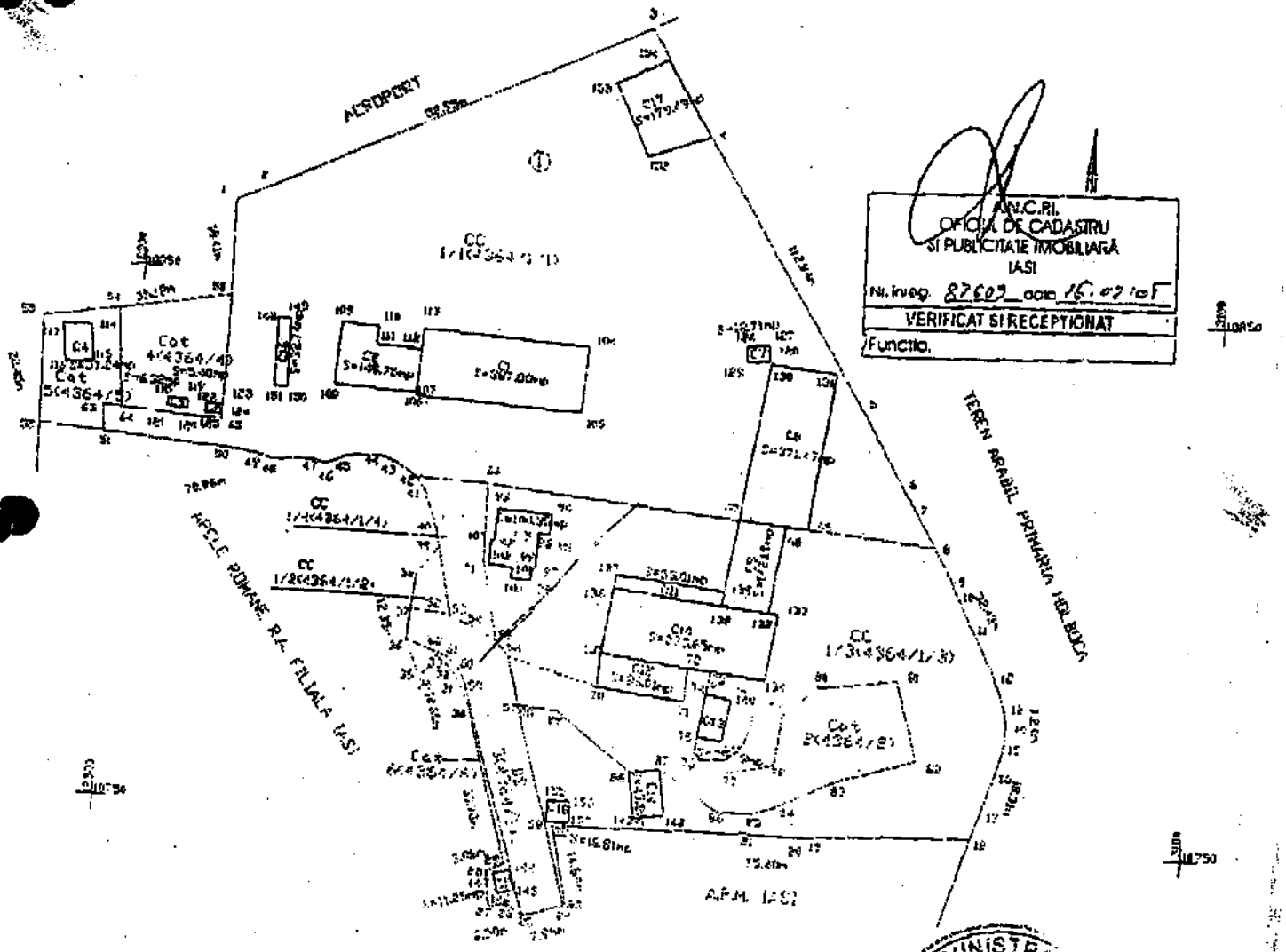
Parcela:1/1(4364/1/1);1/2(4364/1/2);4(4364/4);5(4364/5);6(4364/6);1/3(4364/1/3);2(4364/2);3(4364/3);1/4(4364/1/4)

Cvartal: 112

Nr.cadastral al corpului de proprietate:

Numele şi prenumele proprietarului:
S.C GEPROCON S.A.

Domiciliul:Str.AEROPORTULUI nr.1
mun.IAŞI



O.N.C.P.I.
OFICIUL DE CADASTRU
ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
IAŞI
Nr. inreg. 87609 data 16.02.10
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT
Functio.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2014 Luna 02 Ziua 11

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară IAŞI
DESCĂLU DANIEL

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI ŞI INTERELOR PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Intocmit
Persoana fizică autorizată

ANEXĂ FOTO – STR. AEROPORTULUI NR. 1 – DATA: 11.01.2011

Foto 1 – Parcare pavată

Foto 2 – Parcare pavată

Foto 3 – Corp C4 – Depozit

Foto 4 – Corp C4 – Depozit

Foto 5 – Teren liber

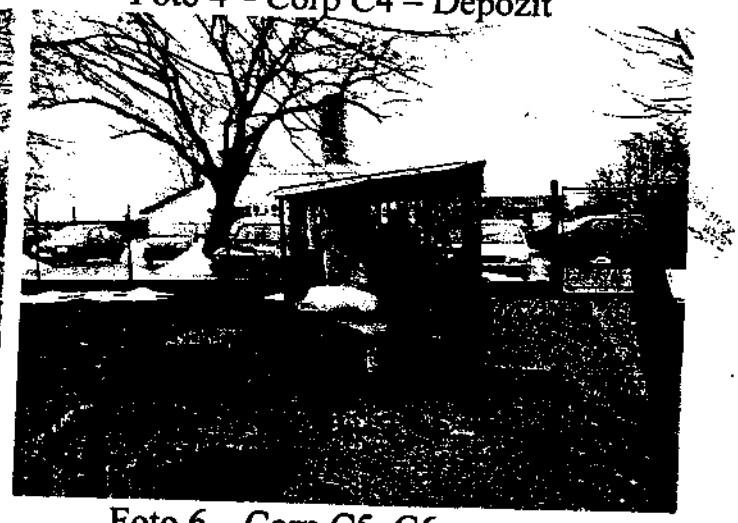


Foto 6 – Corp C5, C6

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărâre
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Foto 7 – Imprejmuire

Foto 8 – Instalatie de canalizare exterioara

Foto 9 – Platforma pavată/asfaltata

Foto 10 – Platforma pavată/asfaltata

Foto 11 – Gard scanduri

Foto 12 – Gard scanduri

CONSILIUL JUDEȚEAN DAȘI
Anexă la Hotărârea
34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Foto 13 – Corp C2 – administrativ

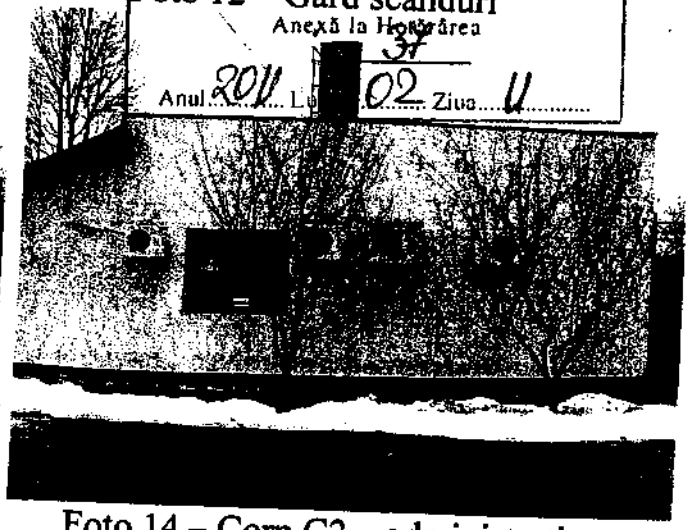


Foto 14 – Corp C2 – administrativ

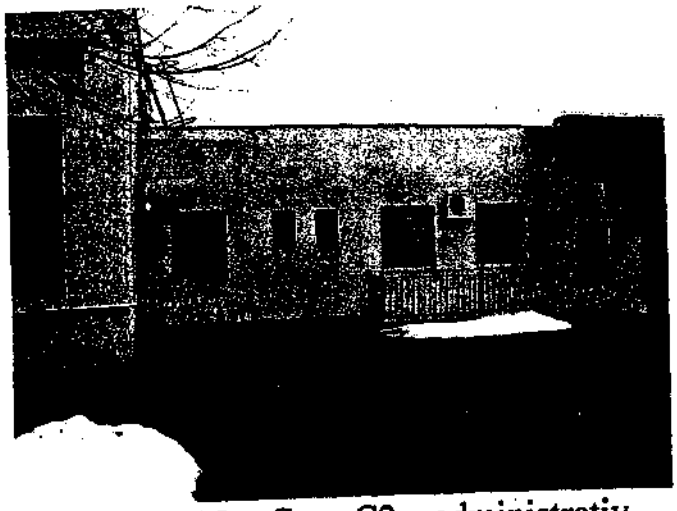
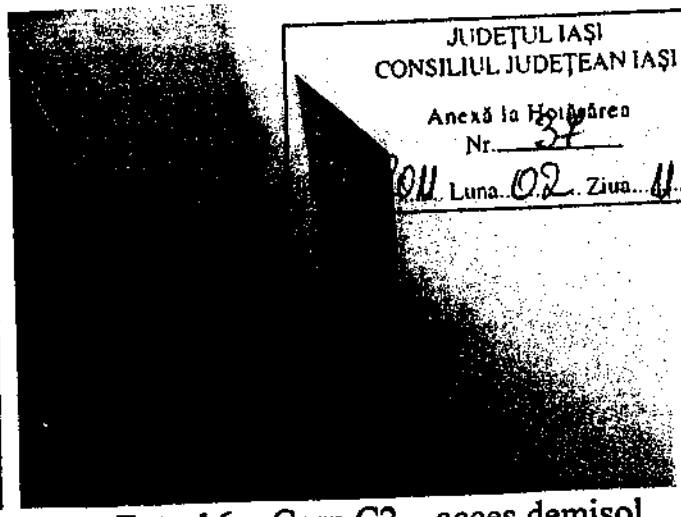


Foto 15 – Corp C2 – administrativ



JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
2011 Luna 02 Ziua 11

Foto 16 – Corp C2 – acces demisol

Foto 17 – Corp C2 – birouri

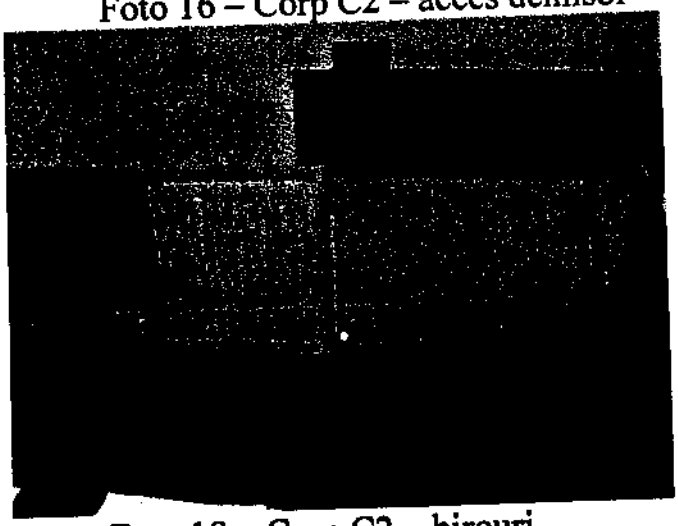


Foto 18 – Corp C2 – birouri

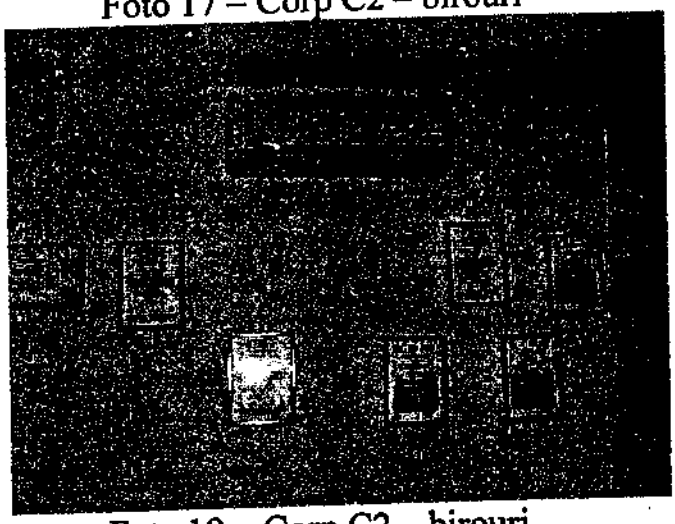


Foto 19 – Corp C2 – birouri

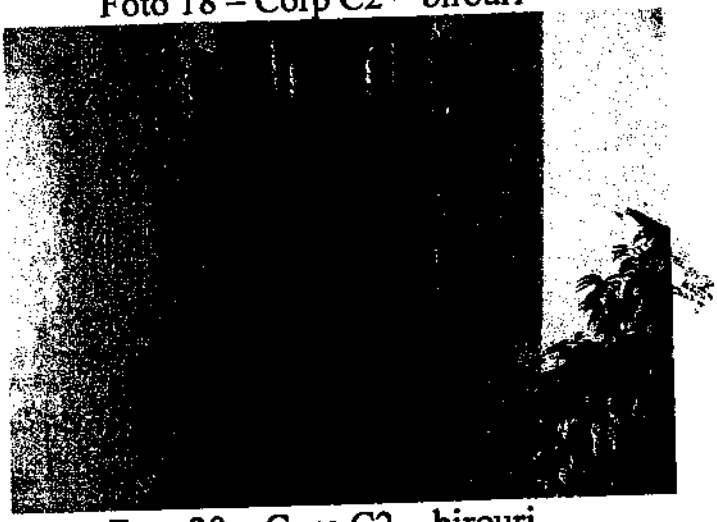


Foto 20 – Corp C2 – birouri

Foto 21 – Corp C2 – birouri

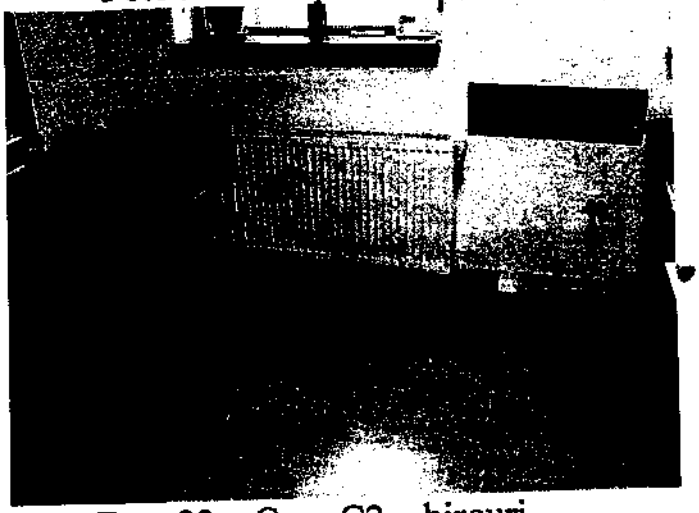


Foto 22 – Corp C2 – birouri

Foto 23 – Corp C2 – grup sanitar

Foto 24 – Corp C2 – bucatarie

Foto 25 – Corp C2 – birouri

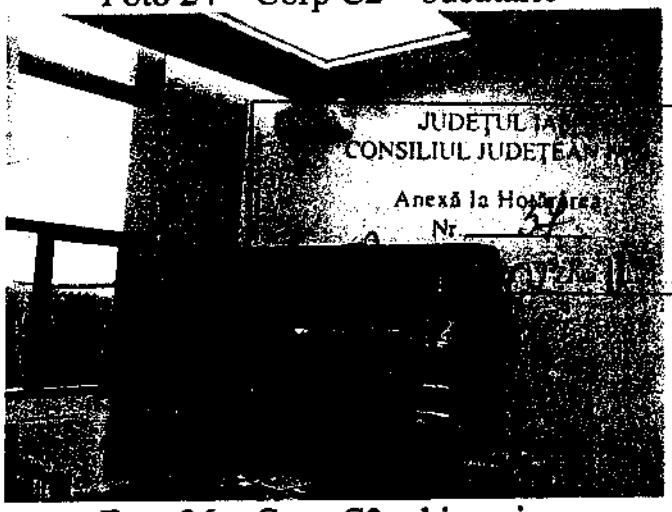


Foto 26 – Corp C2 – birouri

Foto 27 – Corp C2 – birouri

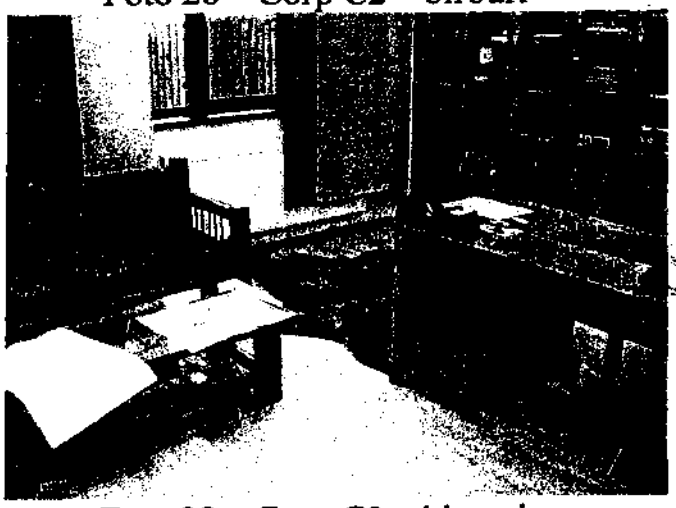


Foto 28 – Corp C2 – birouri

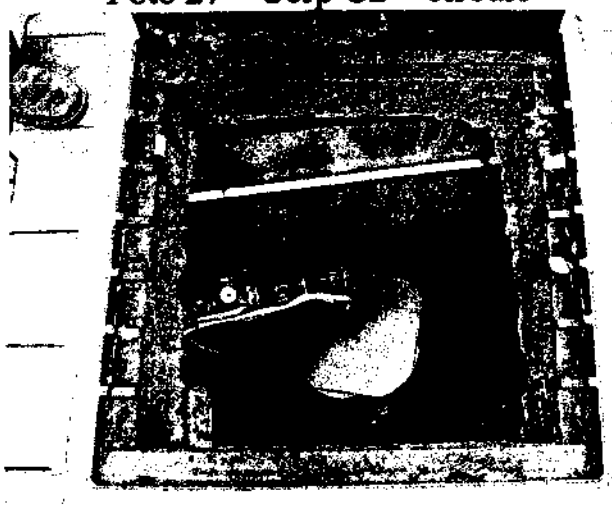


Foto 29 – Foraj de adancime nr. 2

Foto 30 – Canalizare

Foto 31 – Depozit materiale

Foto 32 – Depozit materiale

Foto 33 – Depozit materiale

Foto 34 – Depozit materiale

Foto 35 – C17 – Depozit materiale

Foto 36 – C17 – Depozit materiale

Foto 37 – Depozit materiale

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

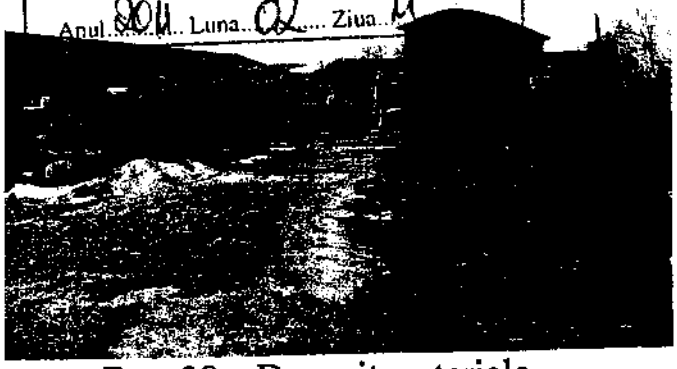


Foto 38 – Depozit materiale

Foto 39 – C8 – Magazie

Foto 40 – C8 – Magazie

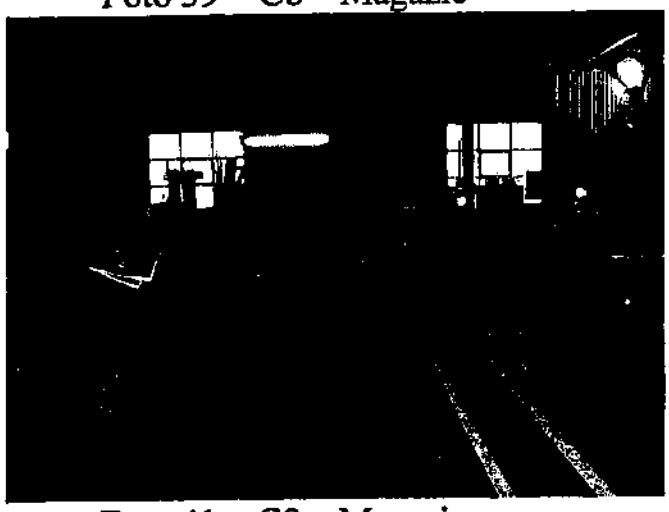


Foto 41 – C8 – Magazie

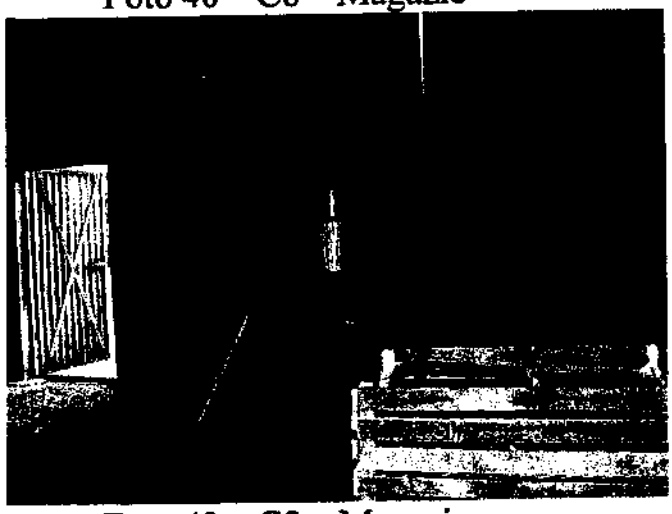


Foto 42 – C8 – Magazie

Foto 43 – Platforma betonata

Foto 44 – Platforma betonata

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 27
Anul 2014 Luna 02 Ziua 11

Foto 45 – Corp C1 – Hala reparatii

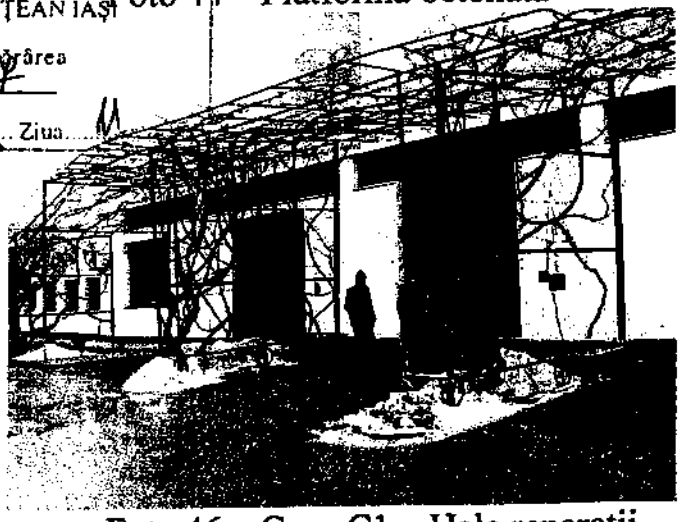


Foto 46 – Corp C1 – Hala reparatii

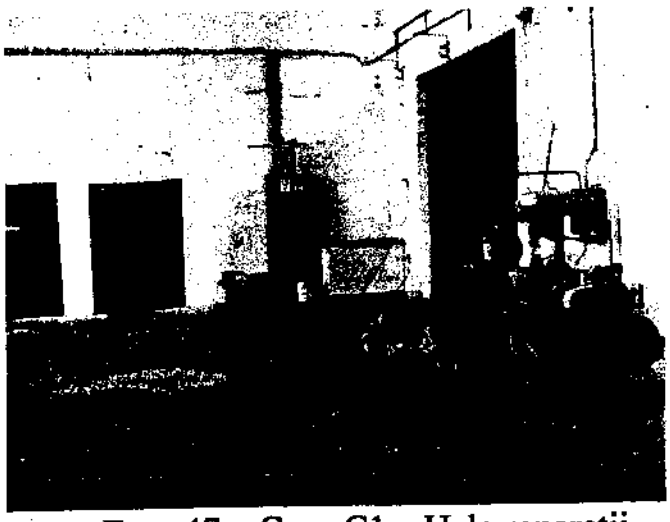


Foto 47 – Corp C1 – Hala reparatii

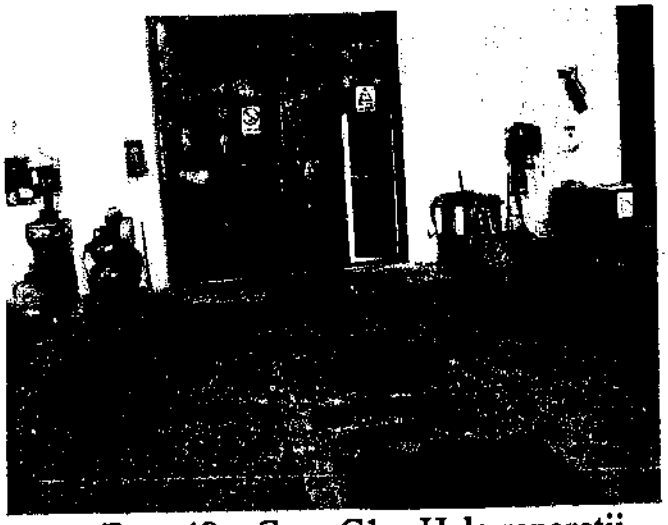


Foto 48 – Corp C1 – Hala reparatii

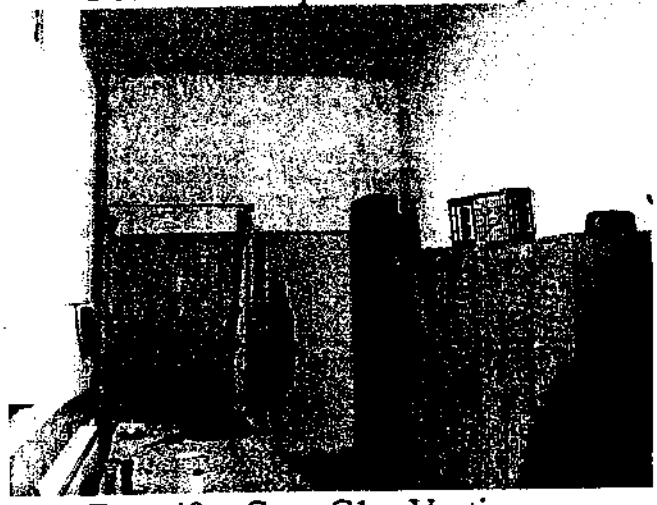


Foto 49 – Corp C1 – Vestiar

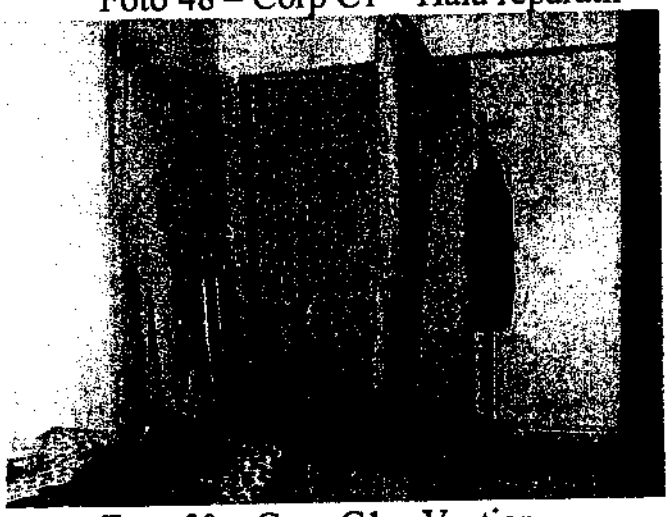


Foto 50 – Corp C1 – Vestiar

Foto 51 – Corp C1 – Vestiar

Foto 52 – Corp C1 – Vestiar

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN
Anexă la Hotărâr
Nr. 34
Anul 2011 Luna 08 Ziua

Foto 53 – Corp C3

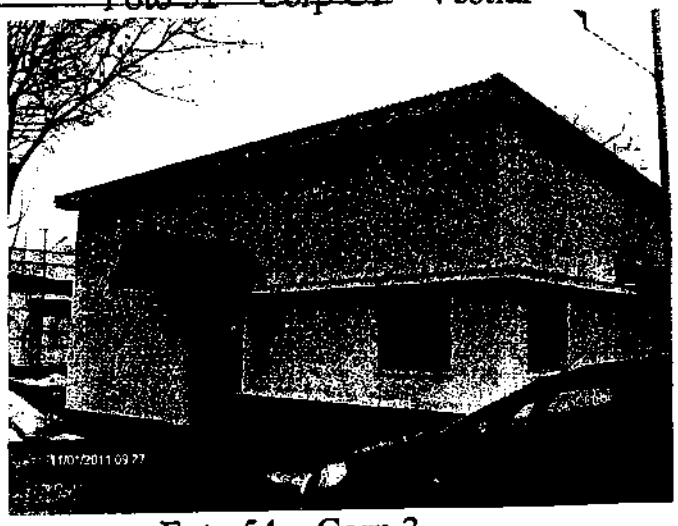


Foto 54 – Corp 3

Foto 55 – Corp C3

Foto 56 – Corp 3

Foto 57 – Corp C3 - birouri

Foto 58 – Corp C3 - birouri

Foto 59 – Corp C3 – Arhiva

Foto 60 – Corp C3 – Cabina portar

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărâre
Nr. 34
din 2011 Luna 02

Foto 61 – Platforma asfaltata

Foto 62 – Platforma asfaltata

Foto 63– Corp C 14 – Laborator geotehnic

Foto 64– Corp C 14 – Laborator geotehnic

Foto 65– Teren liber

Foto 66 – Teren liber

Foto 67– Corp C 13 –Post trafo

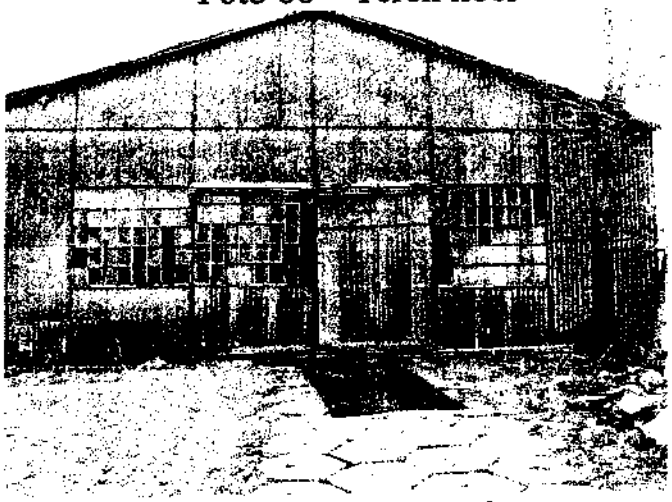


Foto 68– Corp C 10 – Hala

Foto 69– Corp C 11 – Rampa

Foto 70– Corp C 11 – Rampa

CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Anexă la Hotărârea

Nr. 34

Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

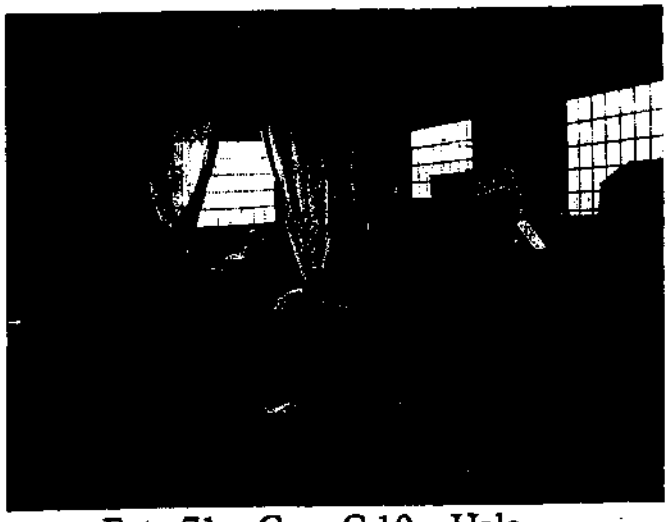


Foto 71 – Corp C 10 – Hala

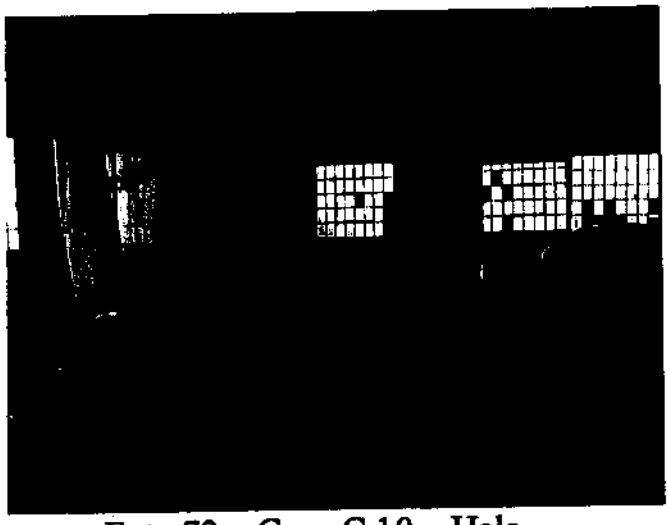


Foto 72 – Corp C 10 – Hala

Foto 73 – Corp C 9 – Ateliere

Foto 74 – Corp C 9 – Ateliere

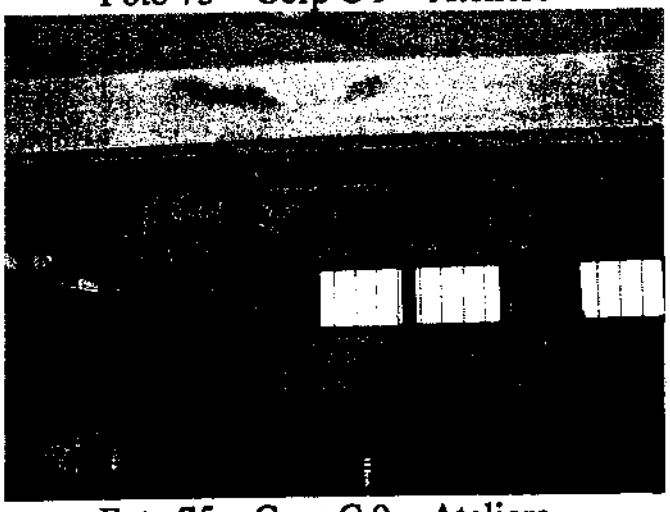


Foto 75 – Corp C 9 – Ateliere

Foto 76 – Corp C 9 – Ateliere

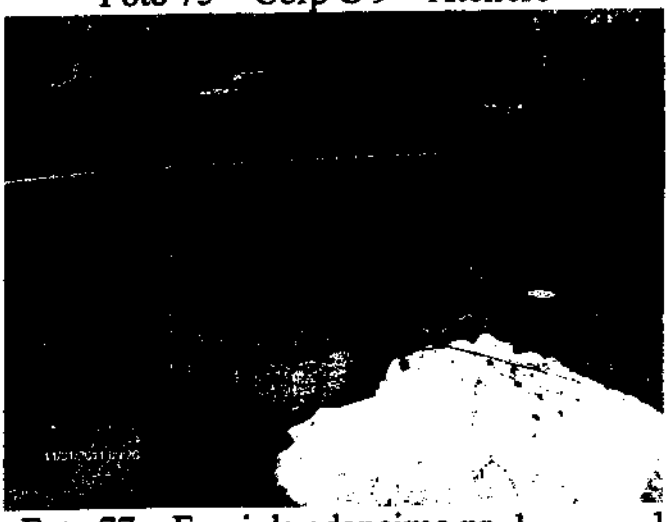
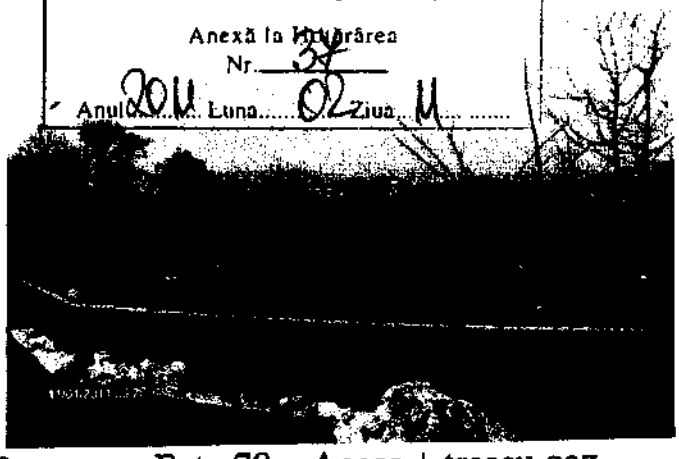


Foto 77 – Foraj de adancime nr. 1



JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Foto 78 – Acces + traseu gaz

IMOBILE-IASI

Comparabila 1

Teren de vanzare in Iasi

Zona Dancu
Pret: 35 euro

Cod oferta: 50893
Publicata la: 21-10-2010

DETALII:

vind 1725 m.p.teren cu toate utilitatile in Dancu zona de case/vile cu vie pe rod,pomi fructiferi,gradina zarzavat,acces la strada asfaltata ,pe acest teren exista si o casa cu 5 incaperi cu incalzire cu sobe teracota pe gaz metan,cu apa curenta(Apavital),acoperita cu tabla,cu anexe gospod.(beci mare de piatra adinc de 6 metri,poiata gaimi,cotet porc)garaj din fier,curte pietruita.

SPECIFICATII:

Tip teren:	intravilan
Suprafata teren:	1725 mp
Regim inaltime:	---
Front stradal:	--- ml
Lungime:	--- ml
Latime:	--- ml

UTILITATI :

Gaz metan
Apa curenta
Electricitate
Constructie pe teren: da
Cale de acces: Drum Comunal asfaltat
Inclinatie drept
Apa curenta: retea apa-canal

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

IMOBILE-IASI

Comparabila 2

Teren de vanzare in Iasi

Zona Tatarasi, repere: dupa blocul Penta,inainte de U.M.
Pret: 70 euro / mp

Cod oferta: 52910
Publicata la: 15-11-2010

SPECIFICATII:

Tip teren:	intravilan
Suprafata teren:	1500 mp
Regim inaltime:	P
Front stradal:	25 ml
Lungime:	63 ml
Latime:	21 ml

UTILITATI :

Gaz metan
Apa curenta
Electricitate
Constructie pe teren: da
Cale de acces: Drum Judetean
Inclinatie drept
Recomandat pentru: destinatie rezidentiala
Apa curenta: retea apa-canal
Canalizare: retea apa-canal

Terenul propus spre vanzare este situat in Iasi , zona Tatarasi (dupa blocul Penta,inainte de U.M.) Este intravilan si are o suprafata de 1500 mp.
Terenul este drept si are un regim de inaltime P, un front stradal de 25 ml, o lungime de 63 ml si o latime de 21
Accesul la teren se face printr-un Drum Judetean.
Terenul beneficiaza de urmatoarele **utilitati**: electricitate, gaz metan, are apa curenta prin retea apa-canal, canalizare prin retea apa-canal, fiind recomandat ca destinatie rezidentiala.
Pentru mai multe detalii contactati reprezentantul agentiei, **Mitica Tirnoveanu**, la numarul de telefon **0731.22.66.66.**

DETALII:

Teren intravilan Tatarasi,un pic mai sus de blocul Penta,1500mp,drept,25ml deschidere la str.principala,toate utilitatile orasului(apa curenta,canal,energie electrica,gaz metan,cablu,telefon,internet)strazi asfaltate si iluminate,priveliste placuta,cartier linistit de vile,acte in regula.Se vinde la urgenta si mult sub valoarea reala,70euro/mp.Cea mai buna oferta din zona. Schimb cu vila,50-60 000euro+diferenta bani.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

IMOBILE-IASI

Comparabila 3

Teren de vanzare in Iasi

Zona Tatarasi, repere: Aviatie,dupa blocul Penta
Adresa: Str. Aeroportului nr.3 bis
Pret: 70 euro / mp

Cod oferta: 681
Publicata la: 11-11-2010

DETALII:

Terenul este intravilan,in Tatarasi pe str.Aeroportului, un pic mai sus de blocul Penta ,inainte de u.m. 01175,la strada principala,cu vedere spre Green Park,cartier de vile,are toate utilitatile(gaz metan,energie electrica220-380,apa,canal,telefon,internet,cablu tv)deschidere la strada principala 25ml pentru toata suprafata,sau cale de acces privata pentru parcele mai mici;strazi asfaltate,iluminate public,aer curat,vecini linistiti,drept,acte in regula,se poate vinde si in parcele de 500 mp sau 750mp +o casuta de cca60mp locuibila,bonus.Se vinde la urgenta,la un pret de criza,jumatate din valoarea reala,70euro/mp fix.Ocazie,cea mai buna oferta din zona !

SPECIFICATII:

Tip teren:	intravilan
Suprafata teren:	1500 mp
Regim inaltime:	---
Front stradal:	25 ml
Lungime:	73 ml
Latime:	21 ml

UTILITATI :
Gaz metan
Apa curenta
Electricitate
Constructie pe teren: da
Cale de acces: Drum Judetean
Inclinatie drept
Recomandat pentru: destinatie rezidentiala
Apa curenta: retea apa-canal
Canalizare: retea apa-canal

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Comparabila 4

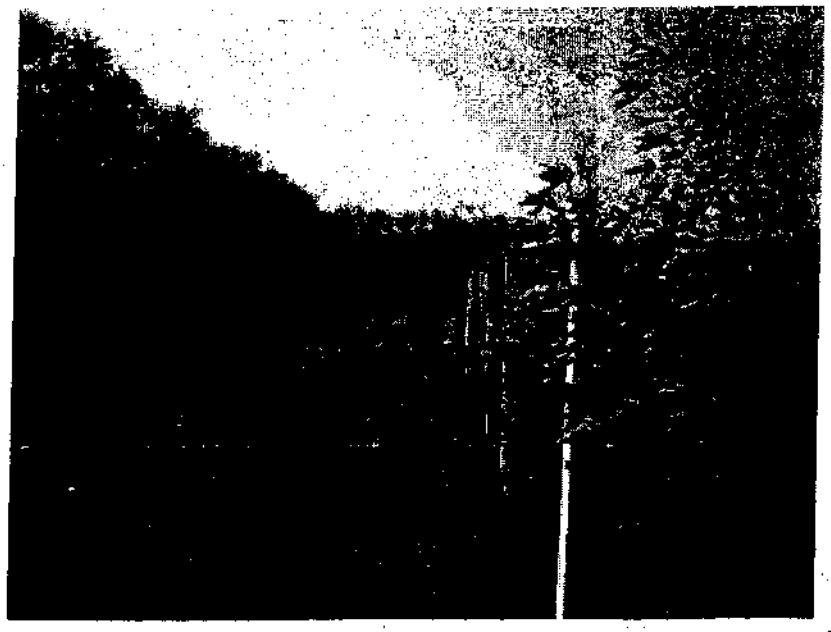
Teren de vanzare in
Aeroport

50 euro / mp

Tip teren:	intravilan
Suprafata:	550 mp
Regim inaltime:	---
Front stradal:	21 ml
Lungime:	--- ml
Latime:	--- ml

Utilitati:
Gaz metan: ✔
Apa curenta: ✕
Electricitate: ✔

Recomandat pentru:
constructii case
Specificatii:
Parcele de 500-550mp, zona Ciric spre aeroport, ideal pentru locuinta(inclusiv proiect Prima Casa).



JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

S.C. LAVIFAN S.R.L.
SOCIETATE INSTALATII SANITARE
STR. OVIDIU NR 5 BL 613 SC A AP 6
TEL : 0232/212050

NR 15. DIN 21.01.2003.

CONTRACT

PENTRU EXECUTAREA - extindere conducta gaz metan

1.PARTILE CONTRACTANTE

Art. 1 Intre S.C. LAVIFAN S.R.L. IASI CU SEDIUL IN STRADA Ovidiu nr. 5 , 613 , sc A inregistrata la registrul comertului de la C.C.I sub numarul J22/1241/1998 , cod fiscal Nr R11350940 , cont nr 2511.1-214021 la B.C.R. reprezentata prin ing. Stefan Lucica in calitate de antrepenor si SC GEPRECON SA cu sediul in IASI inregistrata la Registrul comertului sub nr J22/21954 , cod fiscal nr. R 6197050 si cont nr BRD IASI deschis la Banca BRD reprezentata prin Candelu Oana in calitate de beneficiar , s-a incheiat prezentul contract in urmatoarele conditii :

II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2 S.C. LAVIFAN S.R.L IASI se oblige sa execute pe bazadocumentatiei tehnico economice de executie anexa la prezentul contract, cu respectarea proiectului , detaliilor de executie aprobate , normelor si standardelor in vigoare, lucrarile din titlul contractului la obiectivul SC. GEPRECON SA pana la data de 15 mai 2003
str. Aeroportului nr 12

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

III. PRETUL CONTRACTULUI

Art. 3 Valoarea lucrarilor din titlul contractului este de 390.000.000 lei stabilita pe baza devizului anexat si insusit de beneficiar pentru montaj;

-lista anexata cu echipamentele ce urmeaza a fi montate

-lucrari gaz -obtinere cota ___ -

-proiect ___ -

-executie ___ da

Pretul lucrarii include T.V.A.

-valoarea de "utilaj" va fi calculate la valoarea tarifului prestatorului de unde au fost inchiriate sau in cazul in care apartin antrepenorului la un coefficient de _____ fata de ultimile cataloage din anul _____

Art. 4 Beneficiarul confirm ape propria raspundere ca are asigurat fondul necesar pentru finantarea lucrarilor ce fac obiectul prezentului contract.Neplata la termen a situatiilor de plata prezentate decaleaza termenul final cu durata corespunzatoare.

IV OBLIGATIILE PARTILOR CONTRACTANTE

Art. 5 Obligatiile antrepenorului:

a)Sa execute in intregime si corespunzator lucrarilor contractate , conform proiectului de executie.Eventualele modificari necesare impuse de conditiile de executie sau de solicitarea beneficiarului , se fac cu acordul scris al partilor.Lucrarile vor respecta prevederile din proiecte si standarde.

Antrepenorul va efectua probele prevazute de prescriptiile prevazute tehnice si atunci cand este cazul va remedia fara plata deficientele aparute ca urmare a executiei facute de acesta , in timpul receptiei preliminare sau in perioada de garantie care este de 1 an.

b)Sa propuna beneficiarului, acolo unde este cazul , cu avizul proiectantului imbunatatirea solutiilor din documentatii.

c)Sa respecte termenul final de realizare a lucrarii

Art 6 Obligatiile beneficiarului

a)Sa predea antrepenorului documentatia tehnico-economica in termen de 10 zile de la semnarea prezentului contract, insotita de aprobarile avizate de autoritatile legale sis a-l predea amplasamentul in vederea atacarii lucrarii pe data de 21.02.2003

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 ... 08 ...

b) Sa completeze documentatia de executie pentru unele lucrari necesare ,altele decat cele prevazute in documentatia initiala;

c) Sa delege un reprezentant pentru urmarirea lucrarilor si pentru rezolvarea unor probleme tehnice ce tin de competenta sa si pentru confirmarea situatiilor de lucrari.

d) Sa resolve cu proiectul sis a transmita antrepenorului solutiile privind lucrari neprevazute care impiedica continuarea si finalizarea lucrarilor contractate in timp util pentru asigurarea realizarii lucrarilor.

e) Sa concilieze sis a semneze in termen de ___ zile , sa achite in maxim de ___ zile situatia de decontare a lucrarilor executate pentru care I s-au pus la dispozitie situatiile de lucrari .De la aceasta data antrepenorul poate sa intrerupa executarea lucrarii , cheltuielile de conservare fiind in sarcina beneficiarului.

Dupa intarzierea de ___ zile , va plati o penalizare zilnica de 0,5 % pe zi din valoarea neachitata.

f) Beneficiarul va plati un avans de 30 mil din valoarea contractului si ___ pana la data de ___
dificulta la predarea lucrari

V TERMENUL DE EXECUTIE AL CONTRACTULUI

Art. 7 Antrepenorul se oblige sa execute lucrarile pana la data de 15.mai 2003

Intarzierile datorate de neprezentare documentelor la termen de neplata situatiilor periodice de plata intocmita in baza situatiilor de lucrari , de nedesemnarea de catre beneficiar a unui reprezentant delegate , duc la decalarea corespunzatoare a termenului.

VI CLAUZE GENERALE

Art.8 Se deleaga din partea beneficiarului pentru urmarirea stadiilor fizice si de montaj , pentru receptia partiala sic ea finala a lucrarilor, pentru semnarea situatiilor de plata si pentru rezolvarea unor situatii legate de executia lucrarilor Causchi Grau legitimate cu MX 768 68 avand functia administrator la GEPROCON SA

Art. 9 Rezilarea contractului are loc :
-la terminarea executarii lucrarilor;
-la 10 zile de la neplata situatiilor partiale de lucrari acceptate;

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

-din initiative uneia din parti cu anuntarea celeilalte parti si cu efectuarea platilor datorate la zi.

Art.10 Forta majora exonereaza de raspundere daca a fost comunicata in termen

Art 11 Partile ce convin ca prezentul contract si actele incheiate in baza lui, semnate sau insusite de ambele parti sa constituie titlul executoriu, fara a mai fi necesara investirea cu alta formula.

Art 12 Beneficiarul recunoaste dreptul la proprietate exclusive a antrepenorului asupra echipamentului pana la data achitarii integrale a valorii contractului. In cazul neachitarii la termen beneficiarul este obligat sa permita antrepenorului oricand ridicarea echipamentului neachitat.

Prezentul contract s-a incheiat astazi 03.02.2003 in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANTREPENOR

BENEFICIAR

S.C. GEPROCON S.A. IAŞI
STR. AEROPORTULUI, NR. 1
CUI 6197050
J 22 – 2154 / 1994
TEL. 0232 / 239160, 277526
FAX 0232 / 233141

Nr. 102 01.01.2004

ANEXĂ
LA CONTRACTUL Nr. 15 / 31.01.2003

La art. 2 "Obiectul contractului", se modifică:

" S.C. LAVIFAN S.R.L. Iaşi se obligă să execute pe baza documentaţiei tehnico – economice anexată la prezentul contract, cu respectarea proiectului, detaliilor de execuţie aprobate, normelor şi standardele în vigoare, lucrările din titlul contractului la obiectivul S.C. GEPROCON S.A. – instalaţie utilizare gaze naturale - până la data de 22.03.2004".

La art. 3 "Preţul contractului" se va adăuga următorul paragraf:

"Valoare lucrărilor suplimentare – instalaţie utilizare gaze naturale – este de 59.500.000 lei".

S.C. LAVIFAN S.R.L.

S.C. GEPROCON S.A.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2004 Luna 02 Ziua 11

SIMTEX-OC
ISO 9001 REGISTERED C.939.1
ISO 14001 REGISTERED M.375
OHSAS 18001 REGISTERED S.149

700443 Iaşi, str. Rampei 9A
RO13900640, J22/512/2001
RO94 CARP 0241 0049 5793 R001, Banca Carpatica, Iaşi
T: 0332 802 730, T/F: 0232 259 790, 0332 802 731
euroconstruct.group@gmail.com

Euroconstruct Group

S.C. EUROCONSTRUCT GROUP S.R.L.
C.I.F. RO13900640
Nr. intrare ieşire 147
Zi 24 Luna 01 An 2011

Catre,

S.C. PROIECT – MET SRL

Ca urmare a cererii dumneavoastra de oferta anexat prezentei va transmitem oferta noastra de pret.

Cu stima,
Director Tehnic,
Ing. Florin Bulea

SOCIETATEA COMERCIALĂ EUROCONSTRUCT GROUP S.R.L. J22/512/2001 RO 13900640 IAŞI - ROMANIA

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

PERSOANA JURIDICA ACHIZITOARE (INVESTITOR)
S.C. PROIECT-MET SRL

Formularul C5

Lucrarea: 149-AMENAJARE PLATFORMA
Obiectul: 01-AMENAJARE PLATFORMA
Categoria de lucrari: 03-PLATFORMA BETONATA

LISTA CUPRINZAND CANTITATILE DE LUCRARI

Nr. crt.	Capitolul de lucrari Simbol Denumire resursa Observatii Corectii	U/M	Cantitatea	Pretul unitar a) materiale b) manopera c) utilaj d) transport Total(a+b+c+d)	Valoare [ron]
0	1	2	3	4	5
1	CB06A1	82 MP	40,00000	7,52	300,87
				14,00	560,00
	COFRAJE PT.BETON ARMAT DIN SCINDURI DE RASINOASE L			0,00	0,00
	A CONSTRUCTII CU H<20M,DE TIP SPECIAL			0,00	0,00
				21,52	860,87
2	CA02J1	82 M CUB	20,00000	242,97	4859,40
				30,60	612,00
	TURNARE BETON ARMAT LA CONSTRUCTII CU H<35M,IN PLA			0,87	17,45
	NSEE(GRINZI,STILPI,PLACI)CU GROS.PLACII>10CM			0,00	0,00
				274,44	5488,85
3	TRA06A10	82 TONE	48,00000	0,00	0,00
				0,00	0,00
	TRANSPORTUL RUTIER AL BETONULUI-MORTARULUI CU AUTO			0,00	0,00
	BETONIERA DE 5,5MC DIST. =10KM	$		3,70	177,60
				3,70	177,60
	TOTAL A:				5.160,27
					1.172,00
					17,45
					177,60
					6.527,32

OFERTANT

SOCIETATEA COMERCIALA EUROCONSTRUCT GROUP S.R.L. RO 13900040 J22/612/2001 IASI - ROMANIA

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 4

Executant 01 S.C. EUROCONSTRUCT GROUP SRL
Obiectiv 149 AMENAJARE PLATFORMA
Obiect 01 AMENAJARE PLATFORMA
Categorie 03 PLATFORMA BETONATA

Recapitulatie

[ron]

		Material M	Manopera m	Utilaj U	Transport t	TOTAL T
Cheltuieli directe		5160.27	1172.00	17.45	177.60	6527.32
Alte cheltuieli directe						
C.A.S. + C.C.I.	20.800%		243.78			243.78
C.A.S.S.	5.200%		60.94			60.94
Ajutor somaj	0.500%		5.86			5.86
Acc. munca, boli profes.	0.242%		2.84			2.84
Fond garantare	0.250%		2.93			2.93
FNUSS(concedii medicale)	0.850%		9.96			9.96
		Mo	mo	Uo	to	To
TOTAL CHELT. DIRECTE		5160.27	1498.31	17.45	177.60	6853.63
Cheltuieli indirecte	Io = 8.000% x To					548.29
Profit	Po = 5.000% x (To+Io)					370.10
Valoare	V = To+Io+Po					7772.01
Organizare de santier	OS = 0.000% x V					0.00
Total fara TVA						7772.01
T.V.A.	TVA= 24.000% x (V+OS)					1865.28
TOTAL GENERAL situatie lucrari						9637.29

OFERTANT

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

SIMTEX-OC
ISO9001 REGISTERED C.939.1
ISO14001 REGISTERED M.375
OHAS 18001 REGISTERED S.149

700443 Iaşi, str. Rampei 9A
RO13900640, J22/512/2001
RO94 CARP 0241 0049 5793 R001, Banca Carpatica, Iaşi
T: 0332 802 730, T/F: 0232 259 790, 0332 802 731
euroconstruct.group@gmail.com

Euroconstruct Group

S.C. EUROCONSTRUCT GROUP S.R.L.
C.I.F. RO13900640
Nr. intrare ieşire 147
Zi 24 Luna 01 An 2011

Catre,

S.C. PROIECT – MET SRL

Ca urmare a cererii dumneavoastra de oferta anexat prezentei va transmitem oferta noastra de pret.

Cu stima,
Director Tehnic,
Ing. Florin Bulea

SOCIETATEA COMERCIALĂ EUROCONSTRUCT GROUP S.R.L. IAŞI - ROMANIA

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

PERSOANA JURIDICA ACHIZITOARE (INVESTITOR)
S.C. PROIECT-MET SRL

Formularul C5

Lucrarea: 149-AMENAJARE PLATFORMA
Obiectul: 01-AMENAJARE PLATFORMA
Categoria de lucrari: 03-PLATFORMA BETONATA

LISTA CUPRINZAND CANTITATILE DE LUCRARI

Nr. crt.	Capitolul de lucrari / Simbol / Denumire resursa / Observatii / Corectii	U/M	Cantitatea	Pretul unitar a) materiale b) manopera c) utilaj d) transport Total(a+b+c+d)	Valoare [ron]
0	1	2	3	4	5
1	CB06A1	82 MP	40,00000	7,52	300,87
				14,00	560,00
	COFRAJE PT.BETON ARMAT DIN SCINDURI DE RASINOASE L			0,00	0,00
	A CONSTRUCTII CU H<20M,DE TIP SPECIAL			0,00	0,00
				21,52	860,87
2	CA02J1	82 M CUB	20,00000	242,97	4859,40
				30,60	612,00
	TURNARE BETON ARMAT LA CONSTRUCTII CU H<35M,IN PLA			0,87	17,45
	NSEE(GRINZI,STILPI,PLACI)CU GROS.PLACII>10CM			0,00	0,00
				274,44	5488,85
3	TRA06A10	82 TONE	48,00000	0,00	0,00
				0,00	0,00
	TRANSPORTUL RUTIER AL BETONULUI-MORTARULUI CU AUTO			0,00	0,00
	BETONIERA DE 5,5MC DIST. =10KM		$	3,70	177,60
				3,70	177,60
	TOTAL A:				5.160,27
					1.172,00
					17,45
					177,60
					6.527,32

OFERTANT

SOCIETATEA COMERCIALA RO 12900640 EUROCONSTRUCT GROUP S.R.L. J22/512/2001 IAŞI - ROMÂNIA

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Executant 01 S.C. EUROCONSTRUCT GROUP SRL
Obiectiv 149 AMENAJARE PLATFORMA
Obiect 01 AMENAJARE PLATFORMA
Categorie 03 PLATFORMA BETONATA

Recapitulatie

[ron]

		Material	Manopera	Utilaj	Transport	TOTAL
		M	m	U	t	T
Cheltuieli directe		5160.27	1172.00	17.45	177.60	6527.32
Alte cheltuieli directe						
C.A.S. + C.C.I.	20.800%		243.78			243.78
C.A.S.S.	5.200%		60.94			60.94
Ajutor somaj	0.500%		5.86			5.86
Acc. munca, boli profes.	0.242%		2.84			2.84
Fond garantare	0.250%		2.93			2.93
FNUSS (concedii medicale)	0.850%		9.96			9.96
		Mo	mo	Uo	to	To
TOTAL CHELT. DIRECTE		5160.27	1498.31	17.45	177.60	6853.63
Cheltuieli indirecte	Io = 8.000% x To					548.29
Profit	Po = 5.000% x (To+Io)					370.10
Valoare	V = To+Io+Po					7772.01
Organizare de santier	OS = 0.000% x V					0.00
Total fara TVA						7772.01
T.V.A.	TVA= 24.000% x (V+OS)					1865.28
TOTAL GENERAL situatie lucrari						9637.29

OFERTANT

SOCIETATEA COMERCIALĂ EUROCONSTRUCT GROUP S.R.L. IAŞI - ROMÂNIA RO 13800640

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

SIMTEX-OC
ISO 9001 REGISTERED C.939.1
ISO 14001 REGISTERED N.375
OHSAS 18001 REGISTERED S.149

700443 Iași, str. Rampei 9A
RO13900640, J22/512/2001
RO94 CARP 0241 0049 5793 R001, Banca Carpatica, Iași
T: 0332 802 730, T/F: 0232 259 790, 0332 802 731
euroconstruct.group@gmail.com

Euroconstruct Group

S.C. EUROCONSTRUCT GROUP S.R.L.
C.I.F. RO 13900640
Nr. intrare / ieșire 147
Zi 24 Luna 01 An 2011

Catre,

S.C. PROIECT – MET SRL

Ca urmare a cererii dumneavoastra de oferta anexat prezentei va transmitem oferta noastra de pret.

Cu stima,
Director Tehnic,
Ing. Florin Bulea

SOCIETATEA COMERCIALA EUROCONSTRUCT GROUP S.R.L. IASI - ROMANIA

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

PERSOANA JURIDICA ACHIZITOARE (INVESTITOR)
S.C. PROIECT-MET SRL

Formularul C5

Lucrarea: 149-AMENAJARE PLATFORMA
Obiectul: 01-AMENAJARE PLATFORMA
Categoria de lucrari: 01- PAVELE CAROSABILE AUTOBLOCANT

LISTA CUPRINZAND CANTITATILE DE LUCRARI

Nr. crt.	Capitolul de lucrari Simbol Denumire resursa Observatii Corectii	U/M	Cantitatea	Pretul unitar a) materiale b) manopera c) utilaj d) transport Total(a+b+c+d)	Valoare [ron]
0	1	2	3	4	5
7	DE11A1 82	M	40,00000	16,72	668,95
				3,03	121,37
	BORD MICI PREF BETON 10 X 15 CM PT INCADR TROTUARE			0,00	0,00
	SPATII VERZI ALEI ASEZATE FUND BETON 10 X 20 CM			0,00	0,00
				19,76	790,32
8	DD02A1 82	MP	100,00000	44,00	4400,15
				6,68	667,65
	PAVAJ EXEC CU PAVELE NORM CAL I PE UN SUBSTR DE			0,23	22,85
	NISIP			0,00	0,00
				50,91	5090,65
9	TRA06A10 82	TONE	2,00000	0,00	0,00
				0,00	0,00
	TRANSPORTUL RUTIER AL BETONULUI-MORTARULUI CU AUTO			0,00	0,00
	BETONIERA DE 5,5MC DIST. =10KM	$		3,70	7,40
				3,70	7,40
	TOTAL A:				5.069,10
					789,02
					22,85
					7,40
					5.888,37

OFERTANT

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Executant 01 S.C. EUROCONSTRUCT GROUP SRL
Obiectiv 149 AMENAJARE PLATFORMA
Obiect 01 AMENAJARE PLATFORMA
Categorie 01 PAVELE CAROSABILE AUTOBLOCANT

Recapitulatie

[ron]

		Material M	Manopera m	Utilaj U	Transport t	TOTAL T
Cheltuieli directe		5069.10	789.02	22.85	7.40	5888.37
Alte cheltuieli directe						
C.A.S. + C.C.I.	20.800%		164.12			164.12
C.A.S.S.	5.200%		41.03			41.03
Ajutor somaj	0.500%		3.95			3.95
Acc. munca, boli profes.	0.242%		1.91			1.91
Fond garantare	0.250%		1.97			1.97
FNUSS(concedii medicale)	0.850%		6.71			6.71
		Mo	mo	Uo	to	To
TOTAL CHELT. DIRECTE		5069.10	1008.70	22.85	7.40	6108.05
Cheltuieli indirecte	Io = 8.000% x To					488.64
Profit	Po = 5.000% x (To+Io)					329.83
Valoare	V = To+Io+Po					6926.53
Organizare de santier	OS = 0.000% x V					0.00
Total fara TVA						6926.53
T.V.A.	TVA= 24.000% x (V+OS)					1662.37
TOTAL GENERAL situatie lucrari						8588.89

OFERTANT

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2010 Luna 02 Ziua 11

[redacted]

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

Anexă la Hotărârea
Nr. 54

Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 2

ÎNCADRAREA PE ZONE A STRĂZILOR - MUNICIPIUL IAŞI

Nr.crt	Denumire actuala artera	Zona	Inceput artera	Sfarsit artera	Denumire anterioara
1	Alee Baltagului	D	Alee Mihail Sadoveanu	Strada Baltagului	
2	Alee Basarabi	D	Strada Basarabi	Piata Volevozilor	
3	Alee Basota	C	Strada Basota		
4	Alee Bucium	D	Sosea Bucium	Sosea Bucium	
5	Alee Canta	C	Stradela Canta		
6	Alee Castanilor	D	Strada Gheorghe Vernescu	Strada Ion Campineanu	
7	Alee Cimitirul Evreesc	D	Sosea Pacurari	Limita intravilan	
8	Alee Columnei	D	Strada Columnei		
9	Alee Copou	B	Bulevard Carol I	Strada Titu Maiorescu	
10	Alee Decebal	C	Bulevard Dimitrie Cantemir	Alee Rozelor	
11	Alee Domenii	D	Sosea Bucium	Limita intravilan	
12	Alee Dumbrava Rosie	B	Strada Dumbrava Rosie		
13	Alee Fermei	D	Strada Fermei	Strada Fermei	
14	Alee Gradinari	D	Stradela Gradinari	Strada Vasile Lupu	
15	Alee Grigore Ghica Voda	A	Strada Dr.N.Vicol	Strada G-ral Toma Dimitrescu	
16	Alee Mestecenilor	D	Strada Gheorghe Vernescu	Strada Ion Campineanu	
17	Alee Mihail Sadoveanu	B	Bulevard Carol I	Limita Extravilan	
18	Alee Mircea Cel Batrin	D	Strada Mircea Cel Batrin	Strada Cerna	
19	Alee Musatini	D	Bulevard Alexandru Cel Bun	Strada Musatini	
20	Alee Nicolina	C	Bulevard Socola	Strada Libertatii	
21	Alee Oltea Doamna	D	Sosea Tudor Neculai		Alee Muncitoreasca
22	Alee Pacurari	C	Sosea Pacurari	Alee Cimitirul Evreesc	
23	Alee Pandele Zamfirescu	D			
24	Alee Parcului	D	Strada Gradinari	Strada Vasile Lupu	
25	Alee Petre Buzatov	D	Strada Petre Buzatov	Limita PUZ	
26	Alee Petru Poni	B	Strada Petru Poni	Strada Toma Cozma	
27	Alee Pinilor	D	Strada Gheorghe Vernescu	Strada Alexandru Cernat	
28	Alee Plaiesilor	D	Strada Plaiesilor	Strada Basarabi	
29	Alee Plopii fara Sot	D	Strada Plopii fara Sot	Strada Iasomiei	
30	Alee Podisului	D	Strada Podisului	Strada Valeni	
31	Alee Prof. Stefan Procopiu	D	Strada Drobeta	Strada Stramosilor	Alee Drobeta
32	Alee Prof.Culianu Petru	D	Strada Prof.Culianu Petru	Strada Crizantemelor	
33	Alee Prof.Dr.Doc.Vasile Petrescu	C	Bulevard Chimiei	Strada Cristofor	
34	Alee Prof.Dr.Ing.Dimitrie Atanasiu	C	Bulevard Tudor Vladimirescu	Alee Prof.Dr.Ing.Gheorghe	
35	Alee Prof.Dr.Ing.Gheorghe Alexa	C	Bulevard Tudor Vladimirescu	Alee Prof.Dr.Doc.Vasile	
36	Alee Prof.I.Simionescu	D	Strada Prof.I.Simionescu	Strada Tabacului	Alee Dreptatii
37	Alee Rozelor	C	Bulevard Socola	Alee Decebal	
38	Alee Salcamilor	D	Strada Gheorghe Vernescu	Strada Ion Campineanu	
39	Alee Spital Pascanu	D	Strada Spital Pascanu	Strada Spital Pascanu	
40	Alee Strugurilor	D			
41	Alee Sucidava	D	Strada Burdava	Bulevard Dacia	
42	Alee Teilor	D	Strada Gheorghe Vernescu	Strada Alexandru Cernat	
43	Alee Trandafirilor	C	Strada Dimitrie Ralet	Fundac Dimitrie Ralet	
44	Alee Tudor Neculai	C	Sosea Tudor Neculai	Sosea Nicolina	
45	Alee Uzinei	B	Strada Sfintul Petru Movila		Alee Energiei
46	Alee Valea Adanca	D	Strada Valea Adanca	Alee Tudor Neculai	
47	Alee Vasile Alecsandri	A	Strada Vasile Alecsandri		
48	Alee Veronica Micle	B	Bulevard Carol I		
49	Alee Vitejilor	D	Strada Vitejilor		
50	Alee Voinesti	D	Strada Voinesti	Strada Arinis	
51	Aleea Elisabeta Rizea	D	Strada Elisabeta Rizea		
52	Aleea Piatra Sfanta	D	Strada Piatra Sfanta	Limita PUZ	
53	Bulevard Alexandru Cel Bun	D	Bulevard Dacia	Strada Cerna	
54	Bulevard C.A.Rosetti	C	Strada Cucu	Limita intravilan	
55	Bulevard Carol I	B	Piata Mihai Eminescu	Alee Mihail Sadoveanu	Bulevard Copou, Cale 23
56	Bulevard Chimiei	D	Bulevard Tudor Vladimirescu	Strada Sfintul Ioan	
57	Bulevard Dacia	D	Bulevard Alexandru Cel Bun	Strada Stramosilor	
58	Bulevard Dimitrie Cantemir	C	Splai Bahlui Mal Sting	Bulevard Nicolae Iorga	
59	Bulevard Independentei	A	Piata Mihai Eminescu	Strada Sararlei	Strada Gheorghe Dimitrov
60	Bulevard Metalurgiei	D	Bulevard Chimiei	Cale Chisinaului	
61	Bulevard Nicolae Iorga	C	Sosea Nationala	Bulevard Socola	Bulevard Republicii
62	Bulevard Poitiers	D	Sosea Nicolina	Sosea Bucium	Bulevard Ilie Pintilie
63	Bulevard Primaverii	C	Bulevard Socola	Bulevard	
64	Bulevard Prof.Dr.Doc.D.Mangeron	C	Strada Palat	Bulevard Tudor Vladimirescu	Splai Bahlui Mal Stang
65	Bulevard Socola	C	Piata Podu Ros	Sosea Bucium	
66	Bulevard Stefan Cel Mare si Sfint	A	Piata Unirii	Strada Palat	
67	Bulevard Tudor Vladimirescu	C	Cale Chisinaului	Strada Cucu	
68	Bulevard Tutora	C	Piata Podu Ros	Bulevard Primaverii	

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 27
din 2014 Luna 02 Ziua 11

69	Cale Chisinaului	C	Bulevard Tutora	Sosea Tomesti	Strada Tutora
70	Cale Galata	D	Strada Hatman Sendrea	Sosea Galata	
71	Esplanada Oancea	C	Strada Vasile Lupu	Strada Oancea	Strada Traian Vuia
72	Fundac 40 Sfinti	B	Strada G-ral Berthelot		
73	Fundac Armeana	A	Strada Armeana		
74	Fundac Aurora	B	Strada Aurora	Strada Sipotei	
75	Fundac Bacinschi	C	Strada Bacinschi		
76	Fundac Balusescu	C	Strada Balusescu		
77	Fundac Bolanglu	D	Strada Bolanglu		
78	Fundac Bucium	D	Sosea Bucium		
79	Fundac Bucovinei	D	Strada Bucovinei		
80	Fundac Calarasi	C	Strada Calarasi		
81	Fundac Canta	D			
82	Fundac Caramidari	D	Strada Caramidari	Strada Cicoarei	
83	Fundac Cicoarei	D	Strada Cicoarei		
84	Fundac Ciurchi	C			
85	Fundac Cocoarei	D	Strada Ticaul de jos		
86	Fundac Dancinescu	C	Stradela Galateanu	Strada Dancinescu	
87	Fundac Dealu Bucium	D	Strada Petre Jitaru		
88	Fundac Delfini	C	Strada Delfini		
89	Fundac Dimitrie Anghel	D	Strada Dimitrie Anghel		
90	Fundac Dimitrie Ralet	B	Strada Dimitrie Ralet	Alee Trandafirilor	
91	Fundac Dochia	C	Strada Dochia		
92	Fundac Dol Peri	D	Strada Bariera Veche		
93	Fundac Dr.Codrescu	B	Strada Gheorghe Asachi		
94	Fundac Dragos Voda	D	Strada Dragos Voda		
95	Fundac Elena Doamna	B	Stradela Elena Doamna		
96	Fundac Emil Racovita	D	Strada Emil Racovita		Fundac Mutu
97	Fundac Eternitate	C	Strada Eternitate		
98	Fundac Ferentz	D	Strada Arh.Ioan Berindei		
99	Fundac Florentz	C	Strada Cerchez Mihail	Strada Italiana	
100	Fundac Gavril Muzicescu	B	Strada Gavril Muzicescu		
101	Fundac Gindu	C	Strada Sfintul Petru Movila		
102	Fundac Grabovenschi	D	Strada Egalitatii		
103	Fundac Lascar Catargi	B	Strada Lascar Catargi		Fundac Karl Marx
104	Fundac Mielului	C	Strada Dezrobirii		
105	Fundac Mihail Kogalniceanu	B	Strada Mihail Kogalniceanu		
106	Fundac Mihail Sadoveanu	D	Alee Mihail Sadoveanu		
107	Fundac Mircea	D	Strada Moara de Vant		
108	Fundac Mitocul Maicilor	A	Bulevard Independentei		
109	Fundac Moara de Vant	D	Strada Moara de Vant		
110	Fundac Nicolae Balcescu	C	Strada Nicolae Balcescu		
111	Fundac Oancea	D	Strada Oancea		
112	Fundac Olari	D	Strada Sipotei	Strada Agricultori	
113	Fundac Otelariei	D	Sosea Nicolina		
114	Fundac Pacuret	D	Strada Movila Pacuret		
115	Fundac Paun	D	Strada Paun		
116	Fundac Perjoaia	D	Alee Tudor Neculai		
117	Fundac Petre Ispirescu	C	Strada Petre Ispirescu	Strada Eternitate	
118	Fundac Pietrariei	D	Sosea Bucium	Limita Extravilan	
119	Fundac Plopii fara Sot	D	Stradela Plopii fara Sot		
120	Fundac Praiea	B	Strada Sfintul Andrei		
121	Fundac Salcilor	D	Strada Petre Tutea		
122	Fundac Sararlei	C	Strada Sararlei		
123	Fundac Sfintul Teodor	B	Strada Sfintul Teodor		
124	Fundac Sfintul Vasile	D	Strada Sfintul Vasile		
125	Fundac Sipotei	B	Strada Toma Cozma		
126	Fundac Socola	D	Sosea Bucium	Fundac Bucium	
127	Fundac Struguriilor	D			
128	Fundac Talpalari	C	Strada Gindu		
129	Fundac Tanasescu	B	Strada Tanasescu		
130	Fundac Theodor Pallady	B	Strada Theodor Pallady		
131	Fundac Tinjala	C	Strada Walter Maracineanu		
132	Fundac Trei Ierarhi	B	Strada Trei Ierarhi		
133	Fundac Ursulea	D	Strada Ursulea		
134	Fundac Vantu	D	Strada Vantu		
135	Fundac Viticultorilor	D	Strada Viticultorilor		
136	Fundac Walter Maracineanu	D	Strada Walter Maracineanu		
137	Fundac Zaverei	D	Strada Ticaul de jos		
138	Fundac Zlataust	B	Strada Elena Doamna	Strada Barnovschi	
139	Intrare C.A. Rosetti	D	Sosea Albinet	Limita Intravilan	
140	Pasaj Banu	D	Strada Gheorghe Vernescu		Fundac Gheorghe Dimitrov
141	Pasaj Cuza Voda	A	Strada Cuza Voda	Strada Teodor Burada	
142	Pasaj Gavril Muzicescu	B	Bulevard Independentei	Strada Alexandru Lapusneanu	Pasaj Maxim Gorki
143	Piata 14 Decembrie 1989	A	Strada Cuza Voda	Strada 14 Decembrie 1989	Piata Stefan Cel Mare
144	Piata Academiei	B			
145	Piata Garii	B			
146	Piata Halei	A			

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

225	Strada Balusescu	C	Strada Nicorita	Strada Vinatori	
226	Strada Banat	D	Strada Olteniei	Strada Transilvaniei	
227	Strada Barboi	A	Strada Elena Doamna	Strada Costache Negri	
228	Strada Barbu Lautaru	B	Strada Smirdan	Strada Hellade	
229	Strada Barbu St.Delavrancea	C	Strada Caraiman	Strada Simion Barnutiu	
230	Strada Bariera Veche	D	Strada Mitropolit Varlaam	Bulevard Socola	
231	Strada Barnovschi	A	Strada Sfintul Lazar	Strada Elena Doamna	
232	Strada Bas Claus	C	Strada Tatarasi	Strada Nicorita	
233	Strada Basarabi	D	Bulevard Alexandru Cel Bun	Strada Sarmisegetuza	
234	Strada Beldiceanu	D	Strada Eternitate	Strada Spital Pascanu	
235	Strada Belvedere	B	Strada Toma Cozma	Strada Sipotel	
236	Strada Bistrita	D	Sosea Nationala	Bulevard Alexandru Cel Bun	
237	Strada Bogdan Voda	D	Strada Caraiman	Strada Ticaul de Jos	
238	Strada Bolangiu	D	Bulevard Socola	Cale Ferata	
239	Strada Bradetului	D	Strada Fagetului	Strada Frunzei	
240	Strada Bradului	D	Strada Salciilor	Sosea Nicolina	
241	Strada Brandusa	D	Strada Spital Pascanu	Bulevard C.A.Rosetti	
242	Strada Brates	D	Strada Canta	Strada Luca Arbore	
243	Strada Bratului	C	Strada Ruferi		
244	Strada Bravilor	C	Trecatoare Nucului	Strada Dezrobirii	
245	Strada Broscariei	D	Strada Mitropolit Varlaam	Bulevard Nicolae Iorga	
246	Strada Brudea	D	Bulevard C.A.Rosetti	Strada Martha	
247	Strada Bucium	D	Bulevard Socola	Cale Chisinaului	
248	Strada Bucovinei	D	Strada Transilvaniei	Limita Intravilan	
249	Strada Bucur	C	Strada Frederich	Strada Cazarmilor	
250	Strada Bularga	D	Bulevard Socola	Strada Al.O.Teodoreanu	
251	Strada Buna Vestire	B	Strada Lascar Catargi	Strada Mihail Kogalniceanu	
252	Strada Buridava	D	Bulevard Dacia	Strada Tabacului	
253	Strada Busuioc	D	Strada Cazarmilor	Strada Semanatorului	
254	Strada Butnari	D	Strada Bucium	Strada Vladiceni	
255	Strada Buznea	B	Strada Iancu Bacalu	Strada Gheorghe Ghibanescu	
256	Strada Calafat	D	Strada Olteniei	Limita Intravilan	
257	Strada Calarasi	C	Strada Eternitate	Strada Tatarasi	
258	Strada Calistrat Hogas	D	Strada Ioan Nadejde	Limita PUZ	
259	Strada Calugareni	D	Strada Transilvaniei	Limita Intravilan	
260	Strada Camile Flammarion	D	Alee Mihail Sadoveanu		
261	Strada Campului	C	Strada Zimbrului	Strada Melodiei	
262	Strada Canta	C	Sosea Moara de Foc	Sosea Pacurari	
263	Strada Caprelor	D	Stradela Copou	Stradela Caprelor	
264	Strada Capsunelor	D	Strada Micsunelelor	Strada Vantu	
265	Strada Caraiman	C	Strada Simion Barnutiu	Limita Intravilan	
266	Strada Caramidari	D	Sosea Galata	Stradela Caramidari	
267	Strada Carpati	C	Strada Libertatii	Strada Frumoasa	
268	Strada Casin	D	Strada Olteniei	Limita Intravilan	
269	Strada Cazaban	D	Strada Pictor Octav Bancila	Strada Tabacului	
270	Strada Cazangiilor	D	Sosea Manta Rosie	Strada Manta Rosie	
271	Strada Cazarmilor	C	Sosea Pacurari	Strada Fagului	
272	Strada Ceahlau	D	Strada Aeroportului	Strada Nisipari	
273	Strada Cerchez Mihail	C	Strada Sarariei	Strada Dochia	
274	Strada Cerna	D	Bulevard Alexandru Cel Bun	Strada Anton Crihan	
275	Strada Cetatuia	D	Bulevard Poitiers	Strada Neptun	
276	Strada Cicoarei	D	Cale Galata	Limita Intravilan	
277	Strada Ciornei	C	Strada Oancea	Strada Hanciuc	
278	Strada Ciprian Porumbescu	D	Sosea Bucium		
279	Strada Ciresica	D	Strada Gheorghe Doja	Strada Petre Tutea	
280	Strada Ciric	D	Strada Eternitate	Strada Fantanilor	
281	Strada Cismeaua Butuc	B	Strada Florilor	Stradela Florilor	
282	Strada Cismeaua Pacurari	B	Strada Pacurari	Sosea Arcu	
283	Strada Ciurchi	C	Bulevard Tudor Vladimirescu	Strada Vasile Lupu	
284	Strada Clopotari	D	Strada Frumoasa	Strada Libertatii	
285	Strada Cloasca	A	Strada Sfintul Petru Movila	Strada Crisan	
286	Strada Codrului	D	Strada Viorelelor	Strada Podisului	
287	Strada Col.Langa	B	Bulevard Stefan Cel Mare si	Strada Sfintul Andrei	Strada Max Wexler
288	Strada Columnei	D	Bulevard Dacia	Strada Tabacului	
289	Strada Cometa	B	Strada Adunati	Strada Moldovei	
290	Strada Conductelor	C	Bulevard Tudor Vladimirescu	Strada Cucu	
291	Strada Constantin Erbiceanu	D	Strada Ioan Gotcu	Strada Bolangiu	
292	Strada Constantin Pop	D	Strada I.C.Constantineanu	Strada Dealu Bucium	
293	Strada Constantin Ramadan	D	Stradela Moara de Vant	Strada Moara de Vant	Strada 1821
294	Strada Constantin Stere	C	Strada Sarariei	Strada George Enescu	Strada Dr.Stefan Stinca
295	Strada Constantin Thiron	D	Strada Fermei	Strada Nicolae Negura	
296	Strada Copou	B	Sosea Stefan Cel Mare si	Strada Dr.Paulescu	
297	Strada Cornelie Emilian	D	Sosea Bucium	Strada Mihail Cornea	
298	Strada Cosasului	D			
299	Strada Costache Negri	B	Strada Elena Doamna	Bulevard Stefan Cel Mare si	
300	Strada Cpt. Protopopescu	D	Strada Aeroportului	Strada Motilor	
301	Strada Cpt.Tomida	B	Alee Grigore Ghica Voda	Strada Petre Andrei	
302	Strada Crihan Anton Varianta	D	Strada Cerna	Cale Galata	

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

147	Piata Mihai Eminescu	A	Bulevard Independentei	Bulevard Carol I	Piata Tineretului
148	Piata Natiunii	A			
149	Piata Palat	B			
150	Piata Podu Ros	C			
151	Piata Unirii	A	Strada Cuza Voda	Bulevard Independentei	
152	Piata Universitatii	B			
153	Piata Volevozilor	D	Bulevard Alexandru Cel Bun		
154	Sosea Albinet	D	Bulevard C.A.Rosetti	Limita Intravilan	
155	Sosea Arcu	B	Strada Garii	Strada Pictor Octav Bancila	
156	Sosea Birnova	D	Sosea Bucium	Limita Intravilan	
157	Sosea Bucium	D		Limita Intravilan	
158	Sosea Cirlig	D	Bulevard C.A.Rosetti	Sosea Stefan Cel Mare si Sfint	
159	Sosea Dol Peri	D	Sosea Manta Rosie	Limita Extravilan	
160	Sosea Galata	D	Strada Cicoarei	Sosea Iasi - Voinesti	
161	Sosea Iasi - Ciurea	D	Bulevard Poitiers	Limita Extravilan	
162	Sosea Iasi - Ungheni	D	Strada Aurel Vlaicu		
163	Sosea Iasi - Voinesti	D	Sosea Tudor Neculai	Drum Judetean 248A	
164	Sosea Manta Rosie	D	Strada Cronicar Mustea	Limita Intravilan	
165	Sosea Moara de Foc	C	Strada Canta	Strada Pictor Octav Bancila	
166	Sosea Munteni	D	Sosea Pacurari	Strada Toma Cozma	
167	Sosea Nationala	C+D	Piata Podu Ros	Strada Tabacului	
168	Sosea Nicolina	C	Bulevard Nicolae Iorga	Drum Judetean	
169	Sosea Pacurari	C	Strada Pacurari	Limita Intravilan	
170	Sosea Rediu	D	Sosea Pacurari	Limita Intravilan	
171	Sosea Rediu Varianta	D	Sosea Pacurari	Sosea Rediu	
172	Sosea Sararlei	C	Strada Sararlei	Sosea Stefan Cel Mare si Sfint	
173	Sosea Stefan Cel Mare si Sfint	D	Bulevard Carol I	Limita Intravilan	
174	Sosea Tomesti	D	Cale Chisinaului	Limita Intravilan	
175	Sosea Tudor Neculai	D	Sosea Nicolina	Sosea Iasi - Voinesti	
176	Splai Bahlui Mal Drept	C	Piata Podu Ros	Sosea Nationala	
177	Splai Bahlui Mal Sting	C	Strada Palat	Sosea Nationala	
178	Strada 14 Decembrie 1989	A	Piata 14 Decembrie 1989	Bulevard Stefan Cel Mare si	Strada Stefan Cel Mare
179	Strada A.V.Urechia	D	Cale Galata	Strada Salcilor	
180	Strada Abrahamfi	B	Strada Toma Cozma	Strada Lt.Ionescu	
181	Strada Adamechi	B	Strada Barboi	Strada Elena Doamna	
182	Strada Adunati	C	Strada Moldovei	Strada Malu	
183	Strada Aeroportului	D	Strada Holboca	Limita Intravilan	
184	Strada Agatha Birsescu	B	Strada Ion.C.Bratianu	Strada Costache Negri	Strada 9 Mai 1877
185	Strada Agricultori	C	Strada Cazarmilor	Fundac Olari	
186	Strada Al.O.Teodoreanu	D	Strada Bucium	Strada Vladiceni	Strada Proletari
187	Strada Alba	C	Strada Elena Doamna	Strada Mr.Popescu Eremia	
188	Strada Alba Iulia	D	Strada Olteniei	Limita Intravilan	
189	Strada Albinet	D	Strada Sararlei	Strada Savescu	
190	Strada Alecu Donici	D	Sosea Iasi - Voinesti	Strada Voinesti	
191	Strada Alecu Russo	B	Bulevard Carol I	Strada Petre Andrei	
192	Strada Alexandru Cernat	D	Strada Eugen Statescu	Alee Pinilor	
193	Strada Alexandru Lapusneanu	A	Piata Unirii	Piata Mihai Eminescu	
194	Strada Alexandru Slatineanu	D	Strada Constantin Thiron	Strada George Bogdan	
195	Strada Alexandru Vlahuta	B	Bulevard Carol I	Strada Dumbrava Rosie	
196	Strada Alexandru Voda Ipsilante	B	Splai Bahlui Mal Sting	Strada Sfintul Andrei	
197	Strada Alexandru Xenopol	B	Bulevard Independentei	Strada Vasile Conta	
198	Strada Alistar	C	Strada Brandusa	Strada Vantu	
199	Strada Alunis	D	Sosea Galata	Strada Fagetului	
200	Strada Amurgului	D	Bulevard Dacia	Strada Tabacului	
201	Strada Anastasie Fatu	C	Strada Pacurari	Strada Ripa Galbena	
202	Strada Anastasie Panu	C	Bulevard Stefan Cel Mare si	Strada Elena Doamna	
203	Strada Anton Crihan	D	Strada Crisului	Strada Crihan Anton Varianta	Strada Dimbovita
204	Strada Apelor	D	Strada Eternitate	Strada Misai	
205	Strada Arapului	C	Bulevard Socola	Strada Bulanga	
206	Strada Arcu	B	Piata Unirii	Strada Garii	
207	Strada Arges	D	Sosea Nationala	Sosea Nationala	
208	Strada Arh.G.M.Cantacuzino	C	Strada Horia	Strada Closca	Strada Crisan
209	Strada Arh.Ioan Berindei	D	Sosea Nicolina	Sosea Galata	Strada Muncii
210	Strada Arinis	D	Sosea Iasi - Voinesti	Strada Voinesti	
211	Strada Armeana	A	Strada Cuza Voda	Strada Costache Negri	
212	Strada Armoniei	C	Strada Simion Barnutiu	Strada Ticaul de jos	
213	Strada Atelierului	C	Cale Chisinaului	Strada Bucium	
214	Strada Ateneului	C	Strada Ion Creanga	Strade Rojnita	
215	Strada Aterizaj	D	Strada Aurel Vlaicu	Strada Aviatiei	
216	Strada Aurel Vlaicu	D	Strada Ion Creanga	Sosea Iasi - Ungheni	
217	Strada Aurora	B	Bulevard Carol I	Fundac Aurora	
218	Strada Aviatiei	D	Strada Aurel Vlaicu	Strada Holboca	
219	Strada Avionului	D	Strada Aviatiei	Strada Lt.Popovici	
220	Strada Azilului	D	Sosea Iasi - Voinesti	Strada Galbeni	
221	Strada B.P.Hasdeu	B	Strada Lascar Catargi	Strada Sararlei	Strada 1907
222	Strada Bacinschi	B	Sosea Arcu	Strada Strapungerea Silvestru	
223	Strada Baltagului	D	Limita Intravilan	Limita Intravilan	
224	Strada Baltii	B	Strada Teodor Rascanu	Strada Podu de Piatra	

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 7

TERENURI: • RELAȚIE DE CALCUL

$$V_t = S_t \times V_{da}$$

unde:

- **V_t = valoarea terenului pentru care se aplică taxele notariale**
- **S_t = suprafața terenului conform documentației cadastrale**
- **V_{da} = valoarea unitară a terenului, funcție de destinație și amplasare (ANEXA 8)**

JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 8

TERENURI: • VALORI UNITARE MINIME

MUNICIPIUL IAŞI

INTRAVILAN

nr.crt.	zona	€ / m²
1	A	280
2	B	84
3	C	45,5
4	D	21
5	E	10

Notă : Zona E = terenuri ce nu se regăsesc în nomenclatorul stradal

EXTRAVILAN

nr.crt.	zona	€ / m²
	IEŞIRE DIN MUNICIPIU SPRE :	
1	Bucium	8
2	Miroslava, Valea Lupului	5
3	Aroneanu, Şorogari	3,5
4	Rediu	3
5	Popricani	2

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 13

IMOBILE: • COEFICIENŢI DE DEPRECIERE

LOCUINŢE INDIVIDUALE

vechime (ani)	GRUPA A cadre din beton armat sau pereţi din zidărie, parter ori parter + mai multe etaje	GRUPA B pereţi din lemn sau chirpici, vălătuci sau alte materiale
până în 10	1	1
10 - 20	0,90	0,85
20 - 30	0,85	0,70
30 - 50	0,80	0,60
50 - 80	0,70	0,50
peste 80	0,60	0,45

CONSTRUCŢII ANEXE

vechime (ani)	CONSTRUCŢII ANEXE
până în 5	1
5 - 10	0,90
10 - 20	0,85
20 - 30	0,80
30 - 40	0,75
peste 40	0,60

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2004 Luna 02 Ziua 11

APARTAMENTE ŞI SPAŢII COMERCIALE SITUATE ÎN BLOCURILE DE LOCUINŢE

vechime (ani)	GRUPA C blocuri cu pereţi din beton, cadre din beton sau zidărie, parter şi mai multe etaje
până în 10	1
10 - 20	0,95
20 - 40	0,90
40 - 60	0,85
60 - 80	0,80
peste 80	0,70

SPAŢII COMERCIALE ALTELE DECÂT CELE SITUATE ÎN BLOCURI, SPAŢII INDUSTRIALE ŞI AGRICOLE

vechime (ani)	GRUPA C construcţii cu pereţi din beton, cadre din beton sau zidărie
până în 20	1
20 - 30	0,90
peste 30	0,80

NOTĂ:

- coeficienţii de depreciere în timp se vor aplica pentru toate imobilele ce fac obiectul operaţiunilor notariale.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 34
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 14

SPAŢII COMERCIALE, INDUSTRIALE ŞI AGRICOLE:
• RELAŢIE DE CALCUL

$$V_{sp} = S_u \times V_u \times C_d \times C_{rs} \times C_{ra}$$

unde:

- **V_{sp} = valoarea de piaţă a spaţiului**
- **S_u = suprafaţa utilă, conform actelor de proprietate**
- **V_u = valoarea unitară a spaţiului (Anexa 15)**
- **C_d = coeficient de depreciere (Anexa 13)**
- **C_{rs} = coeficient de risc seismic (Anexa 11)**
- **C_{ra} = coeficient de reducere funcţie de amplasare (Anexa 15)**

NOTE:

- Coeficienţii de risc seismic se vor aplica doar în cazul spaţiilor situate în blocurile menţionate în Anexa 11.
- Coeficienţii de reducere se aplică doar la spaţiile comerciale amplasate la mezanin, demisol sau etajele superioare ale blocurilor de locuinţe.

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 32
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

ANEXA 15

SPAŢII COMERCIALE, INDUSTRIALE ŞI AGRICOLE:
• VALORI UNITARE MINIME

SPAŢII COMERCIALE

nr.crt.	amplasament	zona	€ / m²
1	IAŞI	A	800
		B	600
		C	480
		D	400
2	PAŞCANI	A	520
		B	440
		C	320
3	HÂRLĂU	A	480
		B	360
		C	280
4	TÎRGU FRUMOS	A	480
		B	320
5	RĂDUCĂNENI	A	220
		B	140
		C	60
6	Spaţii comerciale în localităţile : TOMEŞTI, MIROSLAVA, REDIU, LUNCA CETĂŢUII, VALEA LUPULUI, ARONEANU	–	150
7	Spaţii comerciale în alte localităţi rurale	–	70

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 37
Anul 2011 Luna 02 Ziua 11

Corecţii spaţii comerciale

nr.crt.	amplasare spaţii	C_{ra}
1	Demisol	0,7
2	Mezanin	0,9
3	Etaj superior	6,8

HALE INDUSTRIALE

nr.crt.	tip construcţie	localitatea	€ / m²
1	Hale cu structură din beton	IAŞI	210
2	Hale cu structură din metal	IAŞI	140
3	Hale cu structură din beton	PAŞCANI, HÂRLĂU, TG.FRUMOS, PODU ILOAIEI, RĂDUCĂNENI, VALEA ADÂNCĂ, REDIU, MIROSLAVA, TOMEŞTI, CIUREA, DANCU, VALEA LUPULUI	122,5
4	Hale cu structură din metal	PAŞCANI, HÂRLĂU, TG.FRUMOS, PODU ILOAIEI, RĂDUCĂNENI, VALEA ADÂNCĂ, REDIU, MIROSLAVA, TOMEŞTI, CIUREA, DANCU, VALEA LUPULUI	105
5	Hale pentru spaţii de depozitare , magazii, ateliere	IAŞI, PAŞCANI, HÂRLĂU, TÎRGU FRUMOS	70
6	Hale	localităţi rurale	35

HALE AGRICOLE (GRAJDURI) DIN FOSTELE C.A.P.-uri

nr.crt.	denumire	zona	caracteristici	
			zidărie	lemn, chirpici
1	Grajduri din fostele unităţi agricole	A	35	17,5
2		B	24,5	14
3		C	17,5	10,5

JUDEŢUL IAŞI
CONSILIUL JUDEŢEAN IAŞI
Anexă la Hotărârea
Nr. 38
Anul 2011 Luna 02 Ziua 1