



## HOTĂRÂREA nr. 25

**privind aprobarea raportului de evaluare asupra unei părți din imobilul situat în municipiul Iași, strada Elena Doamna, nr.49, înscris în Cartea Funciară nr.141232, nr. cadastral 141232, UAT Municipiul Iași și achiziția acestuia**

**Consiliul Județean Iași;**

**Având în vedere:**

- a) Proiectul de hotărâre înregistrat cu nr. 25 privind aprobarea raportului de evaluare asupra unei părți din imobilul situat în municipiul Iași, strada Elena Doamna, nr.49, înscris în Cartea Funciară nr.141232, nr. cadastral 141232, UAT Municipiul Iași și achiziția acestuia, inițiat de Președintele Consiliului Județean Iași, domnul Costel Alexe;
- b) Referatul de aprobare prezentat de către Președintele Consiliului Județean Iași, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 1984/20.01.2025,
- c) Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 1981/20.01.2025, întocmit de Direcția Tehnică și Investiții-Serviciul Tehnic, Investiții, Patrimoniu și Monitorizarea Lucrărilor Publice din cadrul Consiliului Județean Iași;
- d) Decizia nr.1461/30.06.2022 emisă de Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților;
- e) Adresa Fundației Caritatea nr. F 907/19.09.2024, înregistrată la Consiliul Județean Iași sub nr.31467/26.08.2024, referitoare la intenția de vânzare a imobilului, situat în municipiul Iași, strada Elena Doamna, nr.49, înscris în Cartea Funciară nr.141232, nr. cadastral 141232, UAT Municipiul Iași;
- f) Adresa de răspuns a Județului Iași - Consiliul Județean Iași nr.31467/13.09.2024, privind intenția de exercitare a dreptului de preemțiune;
- g) Adresa Direcției Județene pentru Cultură Iași nr.1297/12.08.2024 privind neexercitarea dreptului de preemțiune pentru imobilul situat în municipiul Iași, strada Elena Doamna, nr.49, înscris în Cartea Funciară nr.141232, nr. cadastral 141232, UAT Municipiul Iași;
- h) Adresa Județului Iași-Consiliul Județean Iași nr.37609/28.10.2024;
- i) Hotărârea Consiliului Județean nr. 337/24.09.2024 privind demararea procedurii în vederea exercitării dreptului de preemțiune în conformitate cu prevederile art.4, alin. (81) din Legea nr.422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată asupra unei părți din imobilul situat în municipiul Iași, strada Elena Doamna, nr.49, înscris în Cartea Funciară nr. 141232, nr. cadastral 141232, UAT Municipiul Iași;

j) Nota de fundamentare a Județului Iași - Consiliul Județean Iași nr. 48516/24.12.2024;

k) Raport de evaluare nr. 0070/2024, înregistrat la Consiliul Județean Iași sub nr. 48130/20.12.2024, asupra unei părți din imobilul situat în municipiul Iași, strada Elena Doamna, nr.49, înscris în Cartea Funciară nr.141232, nr. cadastral 141232, UAT Municipiul Iași;

l) Hotărârea Consiliului Județean Iași nr. 134/18.03.2020 privind actualizarea domeniului public al Județului Iași cu modificările și completările ulterioare,

m) Extras de carte funciară pentru informare nr. 141232/30.12.2024, UAT Municipiul Iași;

n) Prevederile art. 81 din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată;

o) Dispozițiile Legii nr. 287/2009 din Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

p) Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, cu modificările și completările ulterioare;

q) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

r) Constituția României art. 136, alin. 1, 2 și 4;

s) Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean Iași din data de 28 ianuarie 2025;

t) Propunerile formulate și adoptate în cadrul ședinței ordinare a Consiliului Județean Iași din data de 29 ianuarie 2025, consemnate în procesul-verbal al acesteia, respectiv: *“desemnarea domnului Marius Sorin Dangă, Vicepreședintele Consiliului județean Iași, a domnilor consilieri județeni Iulian Gabriel Mititelu, Mihai Dediu, Constantin Marian Uscatu și a doamnei consilier județean Camelia Ciornia;*

u) Votul exprimat de către consilierii județeni și Președintele Consiliului Județean Iași, în cadrul ședinței ordinare a Consiliului Județean Iași din data de 29 ianuarie 2025 și consemnat în procesul-verbal al acesteia, respectiv 31 voturi *“Pentru”*;

În temeiul art. 173 și art. 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă Raportul de evaluare nr.0070/2024, prevăzut în Anexă, înregistrat la Consiliul Județean Iași sub nr. 48130/20.12.2024, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Danciu Pavel Claudiu, reprezentant legal al SC PROVAL JUST SRL, asupra unei părți din imobilul situat în municipiul Iași, strada Elena Doamna, nr.49, înscris în Cartea Funciară nr.141232, nr. cadastral 141232, UAT Municipiul Iași, prin care s-a stabilit că valoarea acestuia este de 10.697.325 lei, respectiv 2.150.00 euro.

**Art. 2. (1)** Se aprobă achiziția părții din imobilul, constituit din teren și construcții, situat în municipiul Iași, strada Elena Doamna, nr.49, înscris în Cartea Funciară nr.141232, nr. cadastral 141232, UAT Municipiul Iași, care face obiectul raportului de evaluare de la art.1.

(2) Achiziția va fi realizată după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară de către Fundația Caritatea.

**Art. 3** Se va păstra destinația de spital-maternitate a imobilului achiziționat pentru o perioadă 10 ani.

**Art. 4.(1)** Se constituie Comisia de negociere a prețului de achiziție a părții din imobilul situat în municipiul Iași, strada Elena Doamna, nr. 49, înscris în cartea funciară nr.141232 a localității Iași, în următoarea componență:

- a) **Marius Sorin Dangă**, Vicepreședintele Consiliului Județean Iași;
- b) **Iulian Gabriel Mititelu**, consilier județean – Membru Comisie;
- c) **Mihai Dedi**, consilier județean – Membru Comisie;
- d) **Constantin Marian Uscatu**, consilier județean – Membru Comisie;
- e) **Camelia Ciornia**, consilier județean – Membru Comisie;
- f) Direcția Tehnică și Investiții, Consiliul Județean Iași – Secretariat Comisie.

(2) Prețul maxim de achiziție a părții din imobilul menționat la art.1 este de 2.150.000 euro (în lei la data plății), care reprezintă oferta de vânzare a Fundației Caritatea.

**Art. 5.** Cheltuielile ocazionate cu redactarea și autentificarea contractului de vânzare-cumpărare vor fi suportate atât de vânzător, cât și de cumpărător în cote egale, cu excepția cheltuielilor privind impozitul din transferul proprietăților imobiliare și cheltuielile privind radierea ipotecilor, care cad în sarcina exclusivă a vânzătorului.

**Art. 6.** Imobilul va fi achiziționat liber de sarcini, neafectat de dezmembrăminte ale dreptului de proprietate sau alte drepturi reale și să nu facă obiectul vreunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate.

**Art. 7.** Se mandatează Președintele Consiliului Județean Iași să semneze, în numele UAT Județul Iași - Consiliul Județean Iași, contractul de vânzare-cumpărare al imobilului prevăzut la art.2.

**Art. 8.(1)** Prezenta Hotărâre se comunică către:

- a) Instituția Prefectului Județului Iași;
- b) Fundația Caritatea;
- c) Direcția Juridică, Direcția Economică și Direcția Tehnică și Investiții-Serviciul Tehnic, Investiții, Patrimoniu și Monitorizarea Lucrărilor Publice.

(2) Aducerea la cunoștință publică a prevederilor prezentei Hotărâri va fi asigurată de către compartimentele de specialitate din cadrul Consiliului Județean Iași cu atribuții în acest sens.

**PREȘEDINTE,**  
**Costel Alexe**



**Data astăzi: 29 ianuarie 2025**

**Contrasemnează pentru legalitate,**  
**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,**  
**Lăcrămioara Vernică-Dăscălescu**

Nr. raport: 0070/2024

## RAPORT DE EVALUARE



**Raport de evaluare** privind stabilirea valorii de piata unei parti din Imobilul situat in Mun. Iasi, Strada Elena Doamna, nr. 49, in scris in Cartea Funciara nr. 141232, nr. cadastral 141232

Utilizatorul desemnat: CONSILIUL JUDETEAN IASI  
Client: CONSILIUL JUDETEAN IASI  
Proprietar: JUDETUL IASI, domeniul public

JUDEȚUL IAȘI  
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI  
Anexă la Hotărârea  
Nr. 25  
29. IAN. 2025  
Anul.....Luna.....Ziua.....

Către: CONSILIUL JUDETEAN IASI

**Subiect: Raport de evaluare privind stabilirea valorii de piata a unei parti din Imobilul situat in Mun. Iasi, Strada Elena Doamna, nr. 49, in scris in Cartea Funciara nr. 141232, nr. cadastral 141232**

Având in vedere cerințele dumneavoastră cu privire la evaluarea activului menționat mai sus, am acționat în calitate de evaluator, efectuând raportul de evaluare pe care îl anexăm prezentei scrisori.

Raportul de evaluare reprezintă oglinda profesionalismului evaluatorului și elementul principal prin care este perceput rezultatul analizei și natura investigațiilor efectuate și în care este estimată și argumentată valoarea.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastră asupra valorii de piata, defalcata conform solicitarii este următoarea:

Valori alocate:

SPITAL MATERNITATE							REZULTATELE EVALUARII	
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Valoare de piata estimata evaluator	
			mp	mp	mp		lei	euro
1	Teren intravilan	141232	8.337	-	-		8.649.505	1.738.000
2	Pavilion 1	141232-C1	1095,00	2190,00	1752	1841	875.402	175.900
3	Cladire centrala/Pavilionul tehnic	141232-C3	158,00	158,00	126,4	1990	75.148	15.100
4	Centru sanatate	141232-C5	232,00	464,00	371,2	1900	185.631	37.300
5	Cladire triaj	141232-C6	283,00	283,00	226,4	1841	148.306	29.800
6	Pavilion amfiteatru	141232-C7	271,00	271,00	216,8	1900	141.836	28.500
7	Pavilion farmacie	141232-C8	139,00	139,00	111,2	1841	110.980	22.300
8	Pavilion 2	141232-C9	408,00	408,00	326,4	1900	270.235	54.300
<b>TOTAL</b>							<b>10.456.000</b>	<b>2.101.000</b>
CONSTRUCTII ADAUGIRI							REZULTATELE EVALUARII	
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Valoare de piata estimata evaluator	
			mp/mc	mp	mp		lei	euro
1	Cladire oficiu	141232-C10	18,00	18,00	14,4	1990	9.456	1.900
2	Extindere cladire triaj	141232-C11	50,00	50,00	40	1841	26.377	5.300
3	Pavilion tehnic	141232-C12	78,00	78,00	62,4	1900	33.842	6.800
4	Capela	141232-C13	70,00	70,00	56	1900	43.297	8.700
5	Camera de garda/Pavilion	141232-C15	28,00	56,00	44,8	1970	37.823	7.600
6	Grup sanitar/Pavilion 1	141232-C16	17,00	17,00	13,6	1970	7.465	1.500
7	Magazie	141232-C17	50,00	50,00	40	1900	36.828	7.400
8	Cladire anexa - Magazie	141232-C18	16,00	16,00	12,8	1990	10.451	2.100
9	Cladire anexa - Magazie	141232-C19	13,00	13,00	10,4	1990	6.967	1.400
10	Cladire anexa - Magazie	141232-C20	13,00	13,00	10,4	1990	6.967	1.400
11	Cladire anexa - Magazie	141232-C21	43,00	43,00	34,4	1900	22.893	4.600
<b>TOTAL</b>							<b>242.365</b>	<b>48.700</b>
Total constructii -rotunjit-							<b>2.047.325</b>	<b>2.150.000</b>
Total teren -rotunjit-							<b>8.650.000</b>	<b>1.738.000</b>
<b>Total general -rotunjit- (constructii + teren)</b>							<b>10.697.325</b>	<b>2.150.000</b>



Observatii:

Bunurile care raman in proprietatea Judetului Iasi au urmatoarele valori:

CONSTRUCTII CU NR. CAD. 141232-C2; 141232-C4; REZERVOR APA SI TEREN							REZULTATELE EVALUARII	
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Valoare de piata estimata evaluator	
			mp/mc	mp	mp		lei	euro
1	Cladire anexa - poarta	141232-C2	22,00	22,00	17,6	1990	16.600	3.300
2	Cladire anexa	141232-C4	11,00	11,00	8,8	1900	5.300	1.100
3	Rezervor apa	-	100,00			2014	71.600	14.400

TEREN SUB CONSTRUCTIA NR CAD. 141232-C14							REZULTATELE EVALUARII	
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Valoare de piata estimata evaluator	
			mp/mc	mp	mp		lei	euro
1	Teren intravilan de sub C14	-	180,00				189.000	38.000

Valoarea a fost stabilită de către un expert evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.

Vă rugăm să luați în considerare că prezentul raport de evaluare a fost întocmit într-un context economic și social excepțional. Situația macroeconomică la nivel național este caracterizată prin suprapunerea efectelor post crizei sanitare, și cu izbucnirea acțiunilor militare de pe teritoriul unei țări vecine, care a generat consecințe economice importante. Totodată, remarcăm pe plan internațional existența unei crize de aprovizionare cu materii prime, determinate de evenimentele din nord-estul Europei. Această stare a avut un puternic impact asupra economiei și piețelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc excepțional pe piața de capital, cât și în piața imobiliară.

Cu stimă,

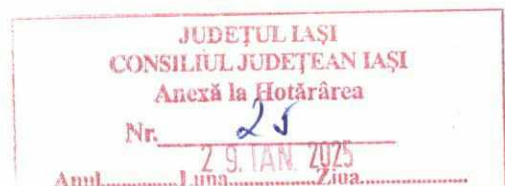
Danciu Pavel Claudiu

Evaluator autorizat ANEVAR



CUPRINS

I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	8
II.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....	9
II.1. Identificarea și competența evaluatorului .....	9
Evaluator autorizat .....	9
Certificare.....	9
II.2 Identificarea utilizatorului desemnat si clientul raportului .....	9
1. Activul subiect al evaluării .....	10
2. Scopul evaluării .....	11
3. Tipul valorii .....	11
4. Data evaluării 26.11.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.....	11
5. Natura și amploarea activităților evaluatorului .....	11
6. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul .....	12
7. Ipoteze semnificative .....	12
8. Ipoteze speciale semnificative.....	13
9. Tipul raportului.....	13
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	13
11. Declararea conformității cu SEV .....	14
DEFINIȚII.....	15
III. PREZENTAREA DATELOR .....	16
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....	28
Romania - Generalitati .....	28
Piata specifica .....	29
Analiza si previziunea cererii .....	30
Analiza si previziunea ofertei.....	30
Analiza echilibrului pietei specifice .....	32
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU).....	32
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	33
Metodologia de evaluare .....	33
Abordarea prin venit - Metoda capitalizării veniturilor.....	34
Abordarea prin cost.....	35
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	63
ANEXA 1 – DOCUMENTE .....	66
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE .....	76
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO.....	77
ANEXA 3 – COMPARABILE .....	84
ANEXA 4 – CENTRALIZATOR .....	108



SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	0070/2024
Destinatar/Beneficiar:	CONSILIUL JUDETEAN IASI
Client:	CONSILIUL JUDETEAN IASI
Tip active:	Imobilul situat in Mun. Iasi, Strada Elena Doamna, nr. 49, in scris in Cartea Funciara nr. 141232, nr. cadastral 141232
Adresa active:	141232
Active evaluate:	

SPITAL MATERNITATE						
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării
			mp	mp	mp	
1	Teren intravilan	141232	8.337	-	-	
2	Pavilion 1	141232-C1	1095,00	2190,00	1752	1841
3	Cladire centrala/Pavilionul tehnic	141232-C3	158,00	158,00	126,4	1990
4	Centru sanatate	141232-C5	232,00	464,00	371,2	1900
5	Cladire triaj	141232-C6	283,00	283,00	226,4	1841
6	Pavilion amfiteatru	141232-C7	271,00	271,00	216,8	1900
7	Pavilion farmacie	141232-C8	139,00	139,00	111,2	1841
8	Pavilion 2	141232-C9	408,00	408,00	326,4	1900

CONSTRUCTII ADAUGIRI						
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării
			mp/mc	mp	mp	
1	Cladire oficiu	141232-C10	18,00	18,00	14,4	1990
2	Extindere cladire triaj	141232-C11	50,00	50,00	40	1841
3	Pavilion tehnic	141232-C12	78,00	78,00	62,4	1900
4	Capela	141232-C13	70,00	70,00	56	1900
5	Camera de garda/Pavilion	141232-C15	28,00	56,00	44,8	1970
6	Grup sanitar/Pavilion 1	141232-C16	17,00	17,00	13,6	1970
7	Magazie	141232-C17	50,00	50,00	40	1900
8	Cladire anexa - Magazie	141232-C18	16,00	16,00	12,8	1990
9	Cladire anexa - Magazie	141232-C19	13,00	13,00	10,4	1990
10	Cladire anexa - Magazie	141232-C20	13,00	13,00	10,4	1990
11	Cladire anexa - Magazie	141232-C21	43,00	43,00	34,4	1900

Observatii:

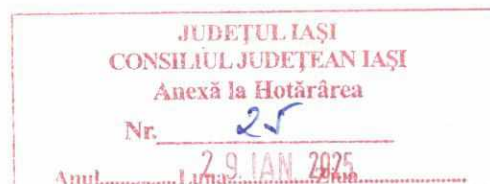
Au fost evaluate si activele care raman in proprietatea Judetului Iasi:

CONSTRUCTII CU NR. CAD. 141232-C2; 141232-C4; REZERVOR APA SI TEREN						
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării
			mp/mc	mp	mp	
1	Cladire anexa - poarta	141232-C2	22,00	22,00	17,6	1990
2	Cladire anexa	141232-C4	11,00	11,00	8,8	1900
3	Rezervor apa	-	100,00			2014
TEREN SUB CONSTRUCTIA NR CAD. 141232-C14						
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării
			mp/mc	mp	mp	
1	Teren intravilan de sub C14	-	180,00			



Valoarea de piata:

SPITAL MATERNITATE							REZULTATELE EVALUARII	
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Valoare de piata estimata evaluator	
			mp	mp	mp		lei	euro
1	Teren intravilan	141232	8.337	-	-		8.649.505	1.738.000
2	Pavilion 1	141232-C1	1095,00	2190,00	1752	1841	875.402	175.900
3	Cladire centrala/Pavilionul tehnic	141232-C3	158,00	158,00	126,4	1990	75.148	15.100
4	Centru sanatare	141232-C5	232,00	464,00	371,2	1900	185.631	37.300
5	Cladire triaj	141232-C6	283,00	283,00	226,4	1841	148.306	29.800
6	Pavilion amfiteatru	141232-C7	271,00	271,00	216,8	1900	141.836	28.500
7	Pavilion farmacie	141232-C8	139,00	139,00	111,2	1841	110.980	22.300
8	Pavilion 2	141232-C9	408,00	408,00	326,4	1900	270.235	54.300
<b>TOTAL</b>							<b>10.456.000</b>	<b>2.101.000</b>



CONSTRUCTII ADAUGIRI							REZULTATELE EVALUARII	
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Valoare de piata estimata evaluator	
			mp/mc	mp	mp		lei	euro
1	Cladire oficiu	141232-C10	18,00	18,00	14,4	1990	9.456	1.900
2	Extindere cladire triaj	141232-C11	50,00	50,00	40	1841	26.377	5.300
3	Pavilion tehnic	141232-C12	78,00	78,00	62,4	1900	33.842	6.800
4	Capela	141232-C13	70,00	70,00	56	1900	43.297	8.700
5	Camera de garda/Pavilion	141232-C15	28,00	56,00	44,8	1970	37.823	7.600
6	Grup sanitar/Pavilion 1	141232-C16	17,00	17,00	13,6	1970	7.465	1.500
7	Magazie	141232-C17	50,00	50,00	40	1900	36.828	7.400
8	Cladire anexa - Magazie	141232-C18	16,00	16,00	12,8	1990	10.451	2.100
9	Cladire anexa - Magazie	141232-C19	13,00	13,00	10,4	1990	6.967	1.400
10	Cladire anexa - Magazie	141232-C20	13,00	13,00	10,4	1990	6.967	1.400
11	Cladire anexa - Magazie	141232-C21	43,00	43,00	34,4	1900	22.893	4.600
<b>TOTAL</b>							<b>242.365</b>	<b>48.700</b>
Total constructii -rotunjit-							<b>2.047.325</b>	<b>2.150.000</b>
Total teren -rotunjit-							<b>8.650.000</b>	<b>1.738.000</b>
<b>Total general -rotunjit- (constructii + teren)</b>							<b>10.697.325</b>	<b>2.150.000</b>

Observatii:

Bunurile care raman in proprietatea Judetului Iasi au urmatoarele valori:

CONSTRUCTII CU NR. CAD. 141232-C2; 141232-C4; REZERVOR APA SI TEREN							REZULTATELE EVALUARII	
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Valoare de piata estimata evaluator	
			mp/mc	mp	mp		lei	euro
1	Cladire anexa - poarta	141232-C2	22,00	22,00	17,6	1990	16.600	3.300
2	Cladire anexa	141232-C4	11,00	11,00	8,8	1900	5.300	1.100
3	Rezervor apa	-	100,00			2014	71.600	14.400

TEREN SUB CONSTRUCTIA NR CAD. 141232-C14							REZULTATELE EVALUARII	
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Valoare de piata estimata evaluator	
			mp/mc	mp	mp		lei	euro
1	Teren intravilan de sub C14	-	180,00				189.000	38.000

Utilizare alternativă	Fără utilizare alternativă.
Marketabilitate	Medie
Data evaluării:	26.11.2024
Data inspectiei:	26.11.2024
Curs valutar:	1 EUR = 4.9767 lei
Danciu Pavel Claudiu, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 19471	



## I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la activul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

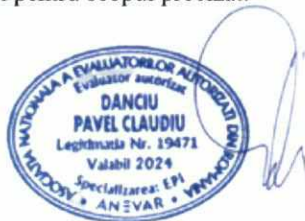
Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi verificat conform standardelor de evaluare.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare. Evaluatorul nu are nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea și independența pe parcursul efectuării serviciilor de evaluare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Acesta a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

**Membru Titular**  
Danciu Pavel Claudiu  
Evaluator E.P.I.  
Legitimatie: 19471



## II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### II.1. Identificarea și competența evaluatorului

#### Evaluator autorizat

Evaluatorul: **DANCIU PAVEL CLAUDIU** care are legitimitatea nr. 19471 / 2024  
Date de identificare ale evaluatorului: CNP

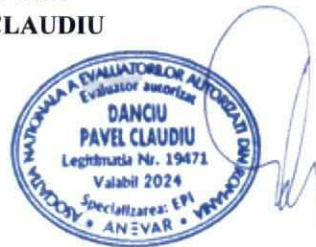
E-mail: [claudiu.danciu@proval.ro](mailto:claudiu.danciu@proval.ro)

#### 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.
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 de Evaluare a Bunurilor-2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesară 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.

**EVALUATOR AUTORIZAT- EPI**  
**LEGITIMATIE NR. 19471/ 2024**  
**DANCIU PAVEL CLAUDIU**



### II.2 Identificarea utilizatorului desemnat și clientul raportului

**Utilizator desemnat: CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI**  
**Client: CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI**

#### Alte persoane care pot avea acces la raportul de evaluare:

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

2.a Persoana care primește o copie nu devine un utilizator desemnat (utilizatorul desemnat și clientul sunt prezentați la capitolul II.2).

2.b Persoana care primeste o copie a prezentului raport fara a fi identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in ceea ce priveste raportul de evaluare, nu poate fi considerat ca utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatit la nici un fel pretentie fata de evaluator.

Nu se identifica alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de destinatarul lucrarii.

### 1. Activul subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra urmatoarelor active imobiliare, aflate in patrimoniul Domeniului Public al Judetului Iasi si dat in administrare Spitalului Clinic de Obstretica si Ginecologie Elena Doamna:

SPITAL MATERNITATE						
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării
			mp	mp	mp	
1	Teren intravilan	141232	8.337	-	-	
2	Pavilion 1	141232-C1	1095,00	2190,00	1752	1841
3	Cladire centrala/Pavilionul tehnic	141232-C3	158,00	158,00	126,4	1990
4	Centru sanatare	141232-C5	232,00	464,00	371,2	1900
5	Cladire triaj	141232-C6	283,00	283,00	226,4	1841
6	Pavilion amfiteatru	141232-C7	271,00	271,00	216,8	1900
7	Pavilion farmacie	141232-C8	139,00	139,00	111,2	1841
8	Pavilion 2	141232-C9	408,00	408,00	326,4	1900
CONSTRUCTII ADAUGIRI						
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării
			mp/mc	mp	mp	
1	Cladire oficiu	141232-C10	18,00	18,00	14,4	1990
2	Extindere cladire triaj	141232-C11	50,00	50,00	40	1841
3	Pavilion tehnic	141232-C12	78,00	78,00	62,4	1900
4	Capela	141232-C13	70,00	70,00	56	1900
5	Camera de garda/Pavilion	141232-C15	28,00	56,00	44,8	1970
6	Grup sanitar/Pavilion 1	141232-C16	17,00	17,00	13,6	1970
7	Magazie	141232-C17	50,00	50,00	40	1900
8	Cladire anexa - Magazie	141232-C18	16,00	16,00	12,8	1990
9	Cladire anexa - Magazie	141232-C19	13,00	13,00	10,4	1990
10	Cladire anexa - Magazie	141232-C20	13,00	13,00	10,4	1990
11	Cladire anexa - Magazie	141232-C21	43,00	43,00	34,4	1900

Observatii:

Au fost evaluate si activele care raman in proprietatea Judetului Iasi:



CONSTRUCTII CU NR. CAD. 141232-C2; 141232-C4; REZERVOR APA SI TEREN						
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării
			mp/mc	mp	mp	
1	Cladire anexa - poarta	141232-C2	22,00	22,00	17,6	1990
2	Cladire anexa	141232-C4	11,00	11,00	8,8	1900
3	Rezervor apa	-	100,00			2014
TEREN SUB CONSTRUCTIA NR CAD. 141232-C14						
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării
			mp/mc	mp	mp	
1	Teren intravilan de sub C14	-	180,00			

Activele se evaluează de sine stătător, independent de alte active.

Adresa activelor: Imobilul situat in Mun. Iasi, Strada Elena Doamna, nr. 49, inscris in Cartea Funciara nr. 141232, nr. cadastral 141232.

### Moneda evaluării

Rezultatul evaluării se va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (Leu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Cursul de schimb 1 EUR = 4.9767 Lei

### 2. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii piata a unei parti Imobilul situat in Mun. Iasi, Strada Elena Doamna, nr. 49, inscris in Cartea Funciara nr. 141232, nr. cadastral 141232, in vederea exercitarii dreptului de preemtiune.

Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

### 3. Tipul valorii

Conform scopului evaluării menționat, tipul de valoare adecvat este valoarea justă, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

In conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 104 “Valoarea justa reprezinta pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”.

Conform IFRS 13 “valoarea justa este pretul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii într-o tranzactie reglementata între participantii de pe piata, la data evaluarii.”. Prezentul raport de evaluare corespunde celei de-a doua acceptiuni a termenului, prezentul raport de evaluare fiind întocmit în scopul utilizarii pentru raportare financiara.

4. **Data evaluării** 26.11.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

**Data raportului:** 12.12.2024

### 5. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția activelor s-a efectuat de către evaluator autorizat nr. legitimatie 19324, Haleta Alexandru Constantin la data de 26.11.2024.



La data inspecției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activelor evaluate.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspecției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de Client. Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, săpături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

## **6. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul**

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente furnizate de către client :

- Extras carte funciara nr. 141232/Iasi eliberat cu cererea nr. 206872/16.10.2024
- Hotararea nr. 337/24/09.2024

Limitări cu privire la informații sau documente: Nu am avut la dispozitie releveele constructiilor.

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile din documentele transmise de client. Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

De-asemena, evaluatorul a avut în vedere informațiile obținute cu ocazia inspecției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.homezz.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, diverse alte surse online și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc.). În plus, în măsura în care s-au dovedit a fi necesare, au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil respectiv catalogul „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire” – C. Schiopu și „Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric”, Editura Matrix Rom, București. Pentru fundamentearea valorii, evaluatorul a analizat mai multe informații/analize de piață/calcul, ce fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare.

## **7. Ipoteze semnificative**

Ipotezele luate în considerare în evaluare sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele reprezintă aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea raționamentului evaluării.

- › Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
- › În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- › Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- › Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.



- › Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- › Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- › Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului său impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- › Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- › Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- › Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- › Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- › Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- › În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- › Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- › Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- › Imobilul a fost evaluat în ipoteza ca se găsește la data evaluării în aceeași stare ca cea constatată la data inspecției.
- › În vederea realizării misiunii de evaluare, terenul se va considera liber de construcții și fără sarcini.

#### **8. Ipoteze speciale semnificative**

Construcția tip rezervor nu este intabulată, acesta a fost evaluat, se presupune ca este intabulată  
A fost evaluat terenul pe care este amplasată construcția 141232-C14 în suprafața de 180 mp, acesta nu are număr cadastral distinct.  
Suprafețele au fost preluate din actul CF atasat prezentului raport.

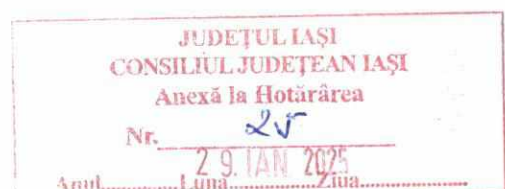
#### **9. Tipul raportului**

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 103 - Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

#### **10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.



Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Evaluatorului Danciu Pavel Claudiu cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

#### **11. Declararea conformității cu SEV**

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în stransă legătură cu situația economică și legislativă din România:

##### **Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2022:**

###### **Standarde generale**

- SEV 100-Cadrul general
- SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102-Documentare și conformare
- SEV 103-Raportare
- SEV 104-Tipuri ale valorii
- SEV 105-Abordări și metode de evaluare

###### **Standarde pentru active**

- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

###### **Standarde pentru utilizări specifice**

- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2022- Nu este cazul

De asemenea, s-au luat în considerare următoarele standarde și reglementări specifice de raportare financiară:

- IFRS 13 – Evaluarea la valoarea justă,
- IAS 16 – Imobilizări corporale,
- IAS 36 – Deprecierea activelor.



## DEFINIȚII

<b>Valoarea piață</b>	Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
<b>Evaluator</b>	Evaluatorul Danciu Pavel Claudiu, nr. leg. 19471.
<b>Abordare prin piață</b>	Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.
<b>Abordarea prin cost</b>	Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante dedepreciere.
<b>Lei sau RON</b>	Reprezinta moneda națională a României
<b>Euro, EUR sau €</b>	Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro
<b>ANEVAR</b>	ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.



### III. PREZENTAREA DATELOR

#### I. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

##### 1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra următoarelor active imobiliare, aflate în patrimoniul Domeniului Public Județul Iași, dat în administrare Spitalului Clinic de Obstetrică și Ginecologie Elena Doamna.

SPITAL MATERNITATE						
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării
			mp	mp	mp	
1	Teren intravilan	141232	8.337	-	-	
2	Pavilion 1	141232-C1	1095,00	2190,00	1752	1841
3	Cladire centrala/Pavilionul tehnic	141232-C3	158,00	158,00	126,4	1990
4	Centru sanatate	141232-C5	232,00	464,00	371,2	1900
5	Cladire triaj	141232-C6	283,00	283,00	226,4	1841
6	Pavilion amfiteatru	141232-C7	271,00	271,00	216,8	1900
7	Pavilion farmacie	141232-C8	139,00	139,00	111,2	1841
8	Pavilion 2	141232-C9	408,00	408,00	326,4	1900
CONSTRUCTII ADAUGIRI						
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării
			mp/mc	mp	mp	
1	Cladire oficiu	141232-C10	18,00	18,00	14,4	1990
2	Extindere cladire triaj	141232-C11	50,00	50,00	40	1841
3	Pavilion tehnic	141232-C12	78,00	78,00	62,4	1900
4	Capela	141232-C13	70,00	70,00	56	1900
5	Camera de garda/Pavilion	141232-C15	28,00	56,00	44,8	1970
6	Grup sanitar/Pavilion 1	141232-C16	17,00	17,00	13,6	1970
7	Magazie	141232-C17	50,00	50,00	40	1900
8	Cladire anexa - Magazie	141232-C18	16,00	16,00	12,8	1990
9	Cladire anexa - Magazie	141232-C19	13,00	13,00	10,4	1990
10	Cladire anexa - Magazie	141232-C20	13,00	13,00	10,4	1990
11	Cladire anexa - Magazie	141232-C21	43,00	43,00	34,4	1900

Observatii:

Au fost evaluate și activele care rămân în proprietatea Județului Iași:



CONSTRUCTII CU NR. CAD. 141232-C2; 141232-C4; REZERVOR APA SI TEREN						
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării
			mp/mc	mp	mp	
1	Cladire anexa - poarta	141232-C2	22,00	22,00	17,6	1990
2	Cladire anexa	141232-C4	11,00	11,00	8,8	1900
3	Rezervor apa	-	100,00			2014
TEREN SUB CONSTRUCTIA NR CAD. 141232-C14						
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării
			mp/mc	mp	mp	
1	Teren intravilan de sub C14	-	180,00			

Activele se evaluează de sine stătător, independent de alte active

Adresa activului: Imobilul situat in Mun. Iasi, Strada Elena Doamna, nr. 49, inscris in Cartea Funciara nr. 141232, nr. cadastral 141232.

### 1.2. Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra activelor descrise mai sus.

Activele sunt deținute de către domeniul public al Județului Iasi și dat în administrare Spitalului Clinic de Obstretica si Ginecologie Elena Doamna.

Carte Funciară Nr. 141232 Comuna/Oraș/Municipiu: Iasi

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL IASI, DOMENIUL PUBLIC, CIF:4540712	A1.19, A1.20, A1.21 / B.5
<b>55783 / 26/03/2021</b>		
Act Administrativ nr. 134, din 18/03/2020 emis de CJ Iasi; Inscris Sub Semnatura Privata nr. dxf, din 26/03/2021 emis de Dragos Gabriel Alin; Act Administrativ nr. 187491, din 24/10/2019 emis de BCPI Iasi; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Borderou, din 26/03/2021 emis de Dragos Gabriel Alin; Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere+declaratie, din 26/03/2021 emis de Dragos Gabriel Alin; Inscris Sub Semnatura Privata nr. op, din 26/03/2021 emis de Dragos Gabriel Alin; Inscris Sub Semnatura Privata nr. memoriu, din 26/03/2021 emis de Dragos Gabriel Alin; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 26/03/2021 emis de Dragos Gabriel Alin; Act Administrativ nr. 13337, din 24/04/2020 emis de CJ Iasi; Act Administrativ nr. 10786, din 31/03/2021 emis de Spitalul Elena Doamna; Act Administrativ nr. 35, din 05/01/2021 emis de Primaria mun. Iasi;		

### 1.3. Date privind documentația cadastrală

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului releveele construcțiilor

### 1.4. Sarcini

În procesul de evaluare s-a luat în considerare în ipoteza „liber de sarcini”.

### 1.5. Utilizarea actuală

La data inspecției construcțiile erau ocupate.

Evaluarea clădirii a fost realizată în premiza utilizării actuale

### 1.6. Identificare

Identificarea activului s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție și pe baza adresei poștale.

### 1.7. Acces

Accesul la imobilul supus evaluării se realizează din drum public.



## 2. ANALIZA LOCAȚIEI

### 2.1. Informații generale

Iași este un județ aflat în regiunea istorică numita Moldova, în nord-estul României, cu reședința în municipiul Iași.

În urma datelor recensământului din 2011, județul Iași avea o populație de 772.348 locuitori, fiind, după București, al doilea județ ca număr de locuitori din România, cu o densitate a populației de 140.5 loc./km<sup>2</sup>. Populația aproape s-a dublat în ultimii șaizeci de ani, astfel încât, la recensământul din 2020, populația județului ajunge la 1.008.254 de locuitori.

Peste 98% dintre locuitori sunt români; există de asemenea comunități de romi. Majoritatea populației este formată din ortodocși, însă există și o comunitate semnificativă de catolici (cca. 5%, în Iași și în partea de vest a județului), precum și mici grupuri de protestanți.

Suprafața totală a județului este de 5.476 km<sup>2</sup>.

Județul se află situat pe o câmpie între râul Siret și râul Prut. De asemenea, râul Jijia traversează județul, iar orașul Iași se află pe malurile unui afluent al său, Bahluiul. Partea de sud este ocupată de dealurile Podișului Central Moldovenesc, cu altitudini de peste 400 de metri, iar partea de nord este ocupată de Câmpia Moldovei. În vest, județul este traversat de Culoarul Siretului și de ultimele fragmente ale Podișului Fălticenilor și, de asemenea, de Dealul Mare, cu altitudini de peste 500 de metri.

### 2.2. Informații specifice

Proprietatea este amplasată în zona Bucșinescu, zona semicentrală a localității Iași.

Străzile sunt amenajate, iar infrastructura din zonă are configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în condiții medii a imobilelor adiacente.



În zona regăsim terenuri extravilane, paduri.

2.3. Tip localitate: Urban

2.4. Zonă în localitate: semicentrală

2.5. Tip zonă: comercială

2.6. Transportul public



Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun:

Autobuz:	Tramvai	Troleibuz	Metrou:	Maxi-Taxi	Altele
Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/>	Da <input type="checkbox"/> Nu <input checked="" type="checkbox"/>	Da <input type="checkbox"/> Nu <input checked="" type="checkbox"/>	Da <input type="checkbox"/> Nu <input checked="" type="checkbox"/>	Da <input type="checkbox"/> Nu <input checked="" type="checkbox"/>	

### 3. Amplasament

#### 3.1. Teren

Suprafata terenului      Suprafata de teren masurata aferenta proprietatii este 8.517 mp.

Geografia                      Relieful proprietatii este plat.

Accesul la drum public / Front stradal      Proprietatea are acces la drum public asfaltat la strada Elena Doamna, in scris in CF 141232 conform informatiile preluate din portalul geoportal <https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>



- ✦ Facilitati                      Intreaga incinta are imprejmuire partiala  
Acces incinta din strada principala
- ✦ Utilitati                      Utilitati de care dispune proprietatea:  
Energie electrica: bransat.  
Gaze: bransat.  
Apa: bransat.  
Canalizare: bransat.



#### 3.2. Descriere constructii

1. Pavilion 1 – Nr cad. 141232-C1 Iasi cu urmatoarele caracteristici:

- Suprafata construita 1.095 m.p.
- Regim de inaltime Demisol Partial +P+1E
- Anul de constructie 1841
- Sistem constructiv : Caramida, planseul peste parter este din lemn.
- Finisaje:
  - Tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan si din lemn.
  - Tamplarie interioara cu usi din aluminiu.

- Finisajele interioare bune.
  - O incapere de la demisol a fost modernizata in anul 2024 si inca nu este data in folosinta.
  - Restul demisolului se afla in stare de degradare din punct de vedere al finisajelor fiind neamenajata.
- Acoperis si invelitoare: Sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla
  - Utilitati: toate
  - Sistem de incalzire: centrala interna pe gaz (centrala ce deserveste tot spitalul).
  - Instalatii si echipamente:
    - Instalatii electrice cu trasee de suprafata. In pereti este instalatia veche de cupru dar care nu mai este utilizata.
    - Instalatii de apa in cabinete si in grupurile sanitare.
    - Calorifere din fonta
2. **Cabina anexa – Cabina poarta – Nr cad. 141232-C2 Iasi (conform documentelor)** cu urmatoarele caracteristici:

**Cladirea este utilizata ca magazin alimentar. Din informatiile primite, cladirea a fost construita de o societate privata (initial fara documente).**

- Suprafata construita 22 m.p.
  - Regim de inaltime P
  - Anul de constructie 1990
  - Sistem constructiv: Caramida
  - Finisaje: medii
  - Acoperis si invelitoare: Din tabla
3. **Pavilion tehnic – Nr cad. 141232-3 Iasi** cu urmatoarele caracteristici:

**Cladirea este utilizata ca centrala termica si 2 incaperi ce deservesc centrala termica. In continuarea cladirii a fost identificat un atelier.**

- Suprafata construita 158 m.p.
- Regim de inaltime P
- Anul de constructie 1990
- Sistem constructiv: Caramida
- Acoperis si invelitoare: Acoperis pe structura metalica cu invelitoare din tabla.
- Utilitati: apa, electricitate gaz
- Sistem de incalzire: camera centralei
- Instalatii si echipamente:
  - Instalatii electrice cu trasee de suprafata. In pereti este instalatia veche de aluminiu dar care nu mai este utilizata.
  - Instalatii de apa in grupurile sanitare



**4. Cladire anexa – Nr cad. 141232-4 Iasi** cu urmatoarele caracteristici:

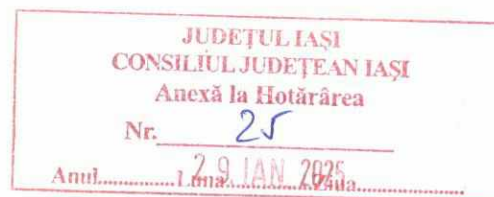
- Suprafata construita 11 m.p.
- Regim de inaltime P
- Anul de constructie 1900
- Sistem.constructiv : Caramida
- Finisaje: inferioare
- Acoperis si invelitoare : Invelitoare din tabla
- Utilitati: Fara
- Sistem de incalzire: Fara
- Instalatii si echipamente: Fara

**5. Centru de sanatate – Nr cad. 141232-C5 Iasi** cu urmatoarele caracteristici:

- Suprafata construita 232 m.p.
- Regim de inaltime Demisol +P
  - Demisol la demisol au fost identificate cabinete de analize. Demisolul a fost renovat complet acum cca 10 ani.
  - Parter – cabinete si birouri.
  - Etaj 1 – Birouri administrative.
  - Etaj 2 – Birouri administrative si asla de curs
- Anul de constructie 1900
- Sistem.constructiv : Caramida
- Finisaje: medii
- Acoperis si invelitoare : Sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla (nu se cunoaste data ultimei renocari a acoperisului).
- Utilitati: toate
- Sistem de incalzire: centrala interna pe gaz (centrala ce deserveste tot spitalul).
- Instalatii si echipamente:
  - Instalatii electrice cu trasee de suprafata.
  - Instalatii de apa in cabinete si in grupurile sanitare.
  - Calorifere din fonta

**6. Cladire triaj – Nr cad. 141232-C6 Iasi** cu urmatoarele caracteristici:

- Suprafata construita 283 m.p.
- Regim de inaltime Parter
- Anul de constructie 1841
- Sistem.constructiv : Caramida.
- Finisaje: medii



- Acoperis si invelitoare : Sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla (renovat cu cca 10 ani in urma).
- Utilitati: toate
- Sistem de incalzire: centrala interna pe gaz (centrala ce deserveste tot spitalul).
- Instalatii si echipamente:
  - Instalatii electrice cu trasee ingropate.
  - Instalatii de apa in cabinete si in grupurile sanitare.
  - Instalatia de incalzire a fost schimbata cu cca 10 ani in urma din tevi de PPR cu calorifere din tabla.

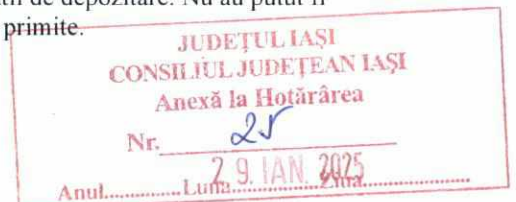
**7. Pavilion amfiteatru – Nr cad. 141232-C7 Iasi** cu urmatoarele caracteristici:

**Corpul de cladire identificat cu nr. C17 a fost integrat in amfiteatru.**

- Suprafata construita 271 m.p.
- Regim de inaltime Parter  
A fost identificat un demiso utilizat ca spatiu de depozitare dar este in stare de degradare.
- Anul de constructie 1900
- Sistem.constructiv : Caramida.
- Finisaje: medii
- Acoperis si invelitoare : Sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla
- Utilitati: toate
- Sistem de incalzire: centrala interna pe gaz (centrala ce deserveste tot spitalul).
- Instalatii si echipamente:
  - Instalatii electrice cu trasee ingropate.
  - Instalatii de apa in cabinete si in grupurile sanitare.
  - Instalatia de incalzire cu calorifere din fonta.

**8. Pavilion farmacie – Nr cad. 141232-C8 Iasi** cu urmatoarele caracteristici:

- Suprafata construita 139 m.p.
- Regim de inaltime Subsol + Parter  
Au fost identificate 2 incaperi la subsol ce sunt utilizate ca spatii de depozitare. Nu au putut fi inspectate. Se afla in stare de degradare conform informatiilor primite.
- Anul de constructie 1841
- Sistem.constructiv : Caramida.
- Finisaje: medii
- Acoperis si invelitoare : Sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla
- Utilitati: toate
- Sistem de incalzire: centrala interna pe gaz (centrala ce deserveste tot spitalul).



- Instalatii si echipamente:
  - Instalatii electrice cu trasee ingropate.
  - Instalatii de apa in cabinete si in grupurile sanitare.
  - Instalatia de incalzire cu calorifere din fonta.

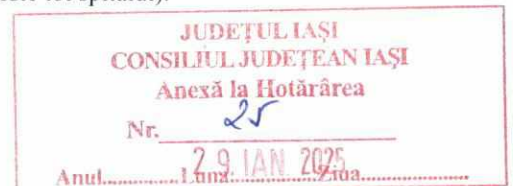
**9. Pavilion 2 – Nr cad. 141232-C9 Iasi** cu urmatoarele caracteristici:

- Suprafata construita 408 m.p.
- Regim de inaltime P si P+E pentru o parte din cladire.
- Anul de constructie 1900
- Sistem.constructiv: Caramida.
- Finisaje: medii
- Acoperis si invelitoare : Sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla
- Utilitati: toate
- Sistem de incalzire: centrala interna pe gaz (centrala ce deserveste tot spitalul).
- Instalatii si echipamente:
  - Instalatii electrice cu trasee ingropate.
  - Instalatii de apa in cabinete si in grupurile sanitare.
  - Instalatia de incalzire a fost schimbata cu cca 10 ani in urma din tevi de PPR cu calorifere din tabla.

**10. Cladire oficiu – Nr cad. 141232-C10 Iasi** cu urmatoarele caracteristici:

**Incaperile comunica cu pavilionul 2.**

- Suprafata construita 18 m.p.
- Regim de inaltime P
- Anul de constructie 1990
- Sistem.constructiv : Caramida.
- Finisaje: medii
- Acoperis si invelitoare : Sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla
- Utilitati: toate
- Sistem de incalzire: centrala interna pe gaz (centrala ce deserveste tot spitalul).
- Instalatii si echipamente:
  - Instalatii electrice cu trasee ingropate.
  - Instalatii de apa in cabinete si in grupurile sanitare.
  - Instalatia de incalzire cu calorifere din fonta.



**11. Extindere cladire triaj – Nr cad. 141232-11 Iasi** cu urmatoarele caracteristici:

- Suprafata construita 50 m.p.
- Regim de inaltime Parter

- Anul de constructie 1841
- Sistem constructiv: Caramida.
- Finisaje: medii
- Acoperis si invelitoare: Sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla
- Utilitati: toate
- Sistem de incalzire: centrala interna pe gaz (centrala ce deserveste tot spitalul).
- Instalatii si echipamente:
  - Instalatii electrice cu trasee ingropate.
  - Instalatii de apa in cabinete si in grupurile sanitare.
  - Instalatia de incalzire a fost schimbata cu cca 10 ani in urma din tevi de PPR cu calorifere din tabla.

**12. Pavilion tehnic – Nr cad. 141232-12 Iasi** cu urmatoarele caracteristici:

**Cladirea a fost identificata conform schitei. Conform celor identificate C12 nu este localizata pe toata lungimea cladirii C3 asa cum este identificat in documentul avut la dispozitie.**

- Suprafata construita 78 m.p.
- Regim de inaltime P
- Anul de constructiv: 1900
- Sistem constructiv: Caramida
- Finisaje: medii
- Acoperis si invelitoare : Acoperis pe structura metalica cu invelitoare din tabla.
- Utilitati: la limita proprietatii
- Sistem de incalzire: Fara
- Instalatii si echipamente: Fara

**13. Capela – Nr cad. 141232-13 Iasi** cu urmatoarele caracteristici:

- Suprafata construita 70 m.p.
- Regim de inaltime P
- Anul de constructiv: 1900
- Sistem constructiv: Caramida
- Finisaje: medii
- Acoperis si invelitoare: Acoperis pe structura metalica cu invelitoare din tabla.
- Utilitati: la limita proprietatii
- Sistem de incalzire: Fara
- Instalatii si echipamente: Fara



**14. Camera de garda – Nr cad. 141232-C15 Iasi** cu urmatoarele caracteristici:

**Cladirea este utilizata ca si camere de garda.**

- Suprafata construita 28 m.p.
- Regim de inaltime P+E
- Anul de constructie 1970
- Sistem constructiv: Caramida
- Finisaje:
  - Tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan si din lemn. Usa de acces de la etaj este din PVC iar ce de la parter este din metal.
  - Finisajele interioare medii.
- Acoperis si invelitoare: Sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla
- Utilitati: toate
- Sistem de incalzire: centrala interna pe gaz (centrala ce deserveste tot spitalul).
- Instalatii si echipamente:
  - Instalatii electrice cu trasee de suprafata. In pereti este instalatia veche de cupru dar care nu mai este utilizata.
  - Instalatii de apa in grupurile sanitare
  - Calorifere din fonta

**15. Grup sanitar – Pavilion 1 – Nr cad. 141232-C16 Iasi** cu urmatoarele caracteristici:

**Incaperea este utilizata ca spatiu de depozitare.**

- Suprafata construita 17 m.p.
- Regim de inaltime P
- Anul de constructie 1970
- Sistem constructiv: Caramida
- Finisaje: inferioare
- Acoperis si invelitoare: Sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla
- Utilitati: fara
- Sistem de incalzire: fara
- Instalatii si echipamente: fara

**16. Cladire anexa - Magazie – Nr cad. 141232-C17 Iasi** cu urmatoarele caracteristici:

- Suprafata construita 50 m.p.
- Regim de inaltime Parter
- Anul de constructie 1900
- Sistem constructiv: Caramida.
- Finisaje: medii
- Acoperis si invelitoare: tabla



**17. Cladire anexa - Magazie – Nr cad. 141232-C18 Iasi** cu urmatoarele caracteristici:

- Suprafata construita 16 m.p.
- Regim de inaltime Demisol+Parter
- Anul de constructie 1990
- Sistem.constructiv : Caramida.
- Finisaje: medii
- Acoperis si invelitoare: din azbociment
- Utilitati: Fara

**18. Cladire anexa - Magazie – Nr cad. 141232-C19 Iasi** cu urmatoarele caracteristici:

**Corpul de cladire este utilizat ca centrala telefonica.**

- Suprafata construita 13 m.p.
- Regim de inaltime Parter
- Anul de constructie 1990
- Sistem constructiv: Caramida.
- Finisaje: medii
- Acoperis si invelitoare : din beton cu invelitoare din tabla
- Utilitati: incalzire
- Sistem de incalzire: centrala interna pe gaz (centrala ce deserveste tot spitalul).
- Instalatii si echipamente:
  - Instalatii electrice: Da
  - Instalatii de apa: Nu
  - Instalatia de incalzire cu calorifere din fonta.

**19. Cladire anexa - Magazie – Nr cad. 141232-C20 Iasi** cu urmatoarele caracteristici:

- Suprafata construita 13 m.p.
- Regim de inaltime Parter
- Anul de constructie 1990
- Sistem constructiv: Caramida.
- Finisaje: medii
- Acoperis si invelitoare: din azbociment
- Utilitati: energie electrica
- Sistem de incalzire: fara
- Instalatii si echipamente:
  - Instalatii electrice: Da
  - Instalatii de apa: Nu

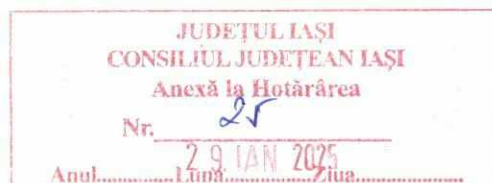


- Instalatia de incalzire: Nu

**20. Cladire anexa- Atelier – Nr cad. 141232-C21 Iasi nu a fost identificata**

- Suprafata construita 43 m.p.
- Regim de inaltime Parter
- Anul de constructie 1990
- Sistem constructiv: Caramida.
- Finisaje: medii
- Acoperis si invelitoare: din azbocoment
- Utilitati: energie electrica
- Sistem de incalzire: fara
- Instalatii si echipamente:
  - Instalatii electrice: Da
  - Instalatii de apa: Nu
  - Instalatia de incalzire: Nu

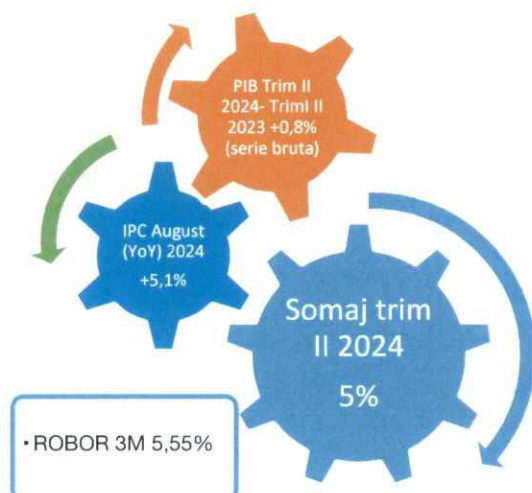
**21. Rezervor apa (neintabulat) – capacitatea 110 mc, an PIF: 2014**



## IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

### Romania - Generalitati

Cresterea economica este de asteptat sa accelereze progresiv in 2024 si 2025, poate cu o estimare mai optimista decat prognozele, in conditiile temperarii inflatiei si ale redresarii treptate a cererii externe, dar mai ales in contextual politii fiscal prudentiale si al utilizarii fondurilor europene. Consumul ramane in sa principalul determinant al avansului PIB in contextual cresterii salariilor.



Incertitudini și riscuri la adresa perspectivei activității economice. Împlicit a evoluției pe termen mediu a inflației, generează în continuare și războiul din Ucraina și conflictul din Orientul Mijlociu, precum și evoluțiile economice din Europa, îndeosebi din Germania.

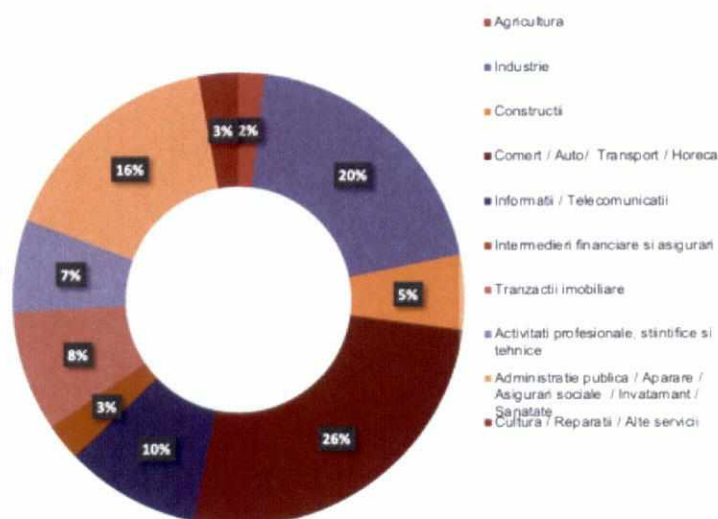
Potrivit datelor provizorii, agricultura si constructiile sunt printre domeniile cu cea mai mare contributie la cresterea economica.

Institutul Național de Statistică a calculat că în trimestrul II al lui 2024, PIB-ul României a fost cu 0,8% (seria bruta) mai mare decât cel din același trimestru al anului trecut.



Cele mai importante contribuții la creșterea economică din primele nouă luni ale anului 2024 au fost, potrivit INS:

Contributia categoriilor de resurse la formarea PIB



În același timp, industria a avut o contribuție negativă (-0,2%) la creșterea Produsului Intern Brut în Trim I 2024

Scaderea prețurilor la energie, reducerea constrangerilor legate de oferta și o piață puternică a forței de muncă au susținut o creștere moderată în primul trimestru al anului 2023, eliminând temerile legate de o recesiune.

Economia europeană a reușit să limiteze impactul negativ al războiului, făcând față crizei de energie prin diversificarea rapidă a aprovizionării și prin scăderea considerabilă a consumului de gaze. Dat fiind că inflația rămâne ridicată, condițiile de finanțare ar urma să se înăsprească și mai mult. Este posibil ca turbulențele recente din sectorul financiar să sporească presiunea asupra costurilor legate de credite și asupra accesului la acestea, încetinind ritmul de creștere a investițiilor, în special a celor din sectorul rezidențial.

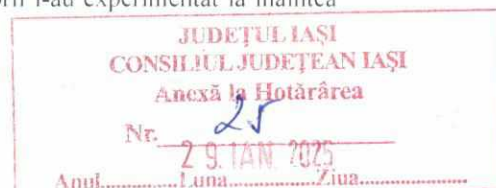
Rata anuală a inflației (IPC) în luna August 2024 este la +5,1%.

BNR menționează scăderi ale ratei inflației pe tot parcursul anului 2024, dar rămâne totuși peste nivelul inflației medii la nivel European.

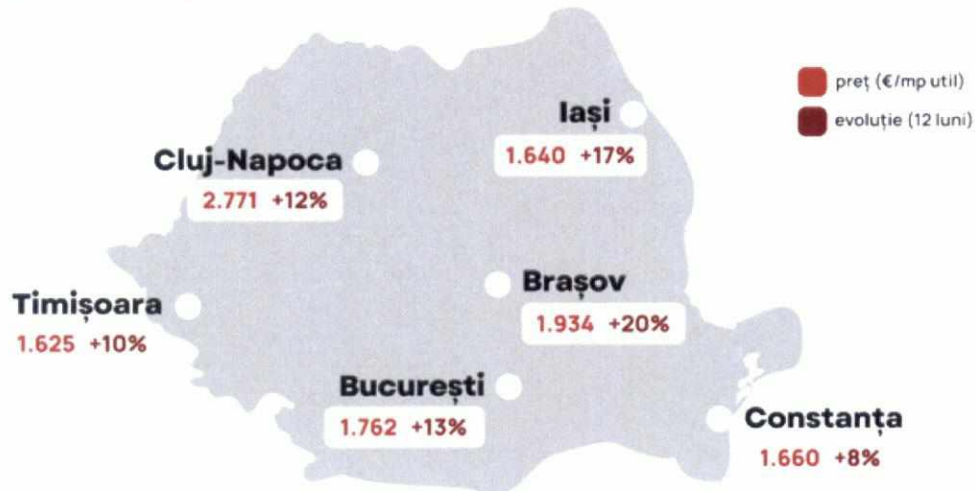
Deși există loc pentru noi surprize negative, **economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2024 și nu se întrevăde nicio recesiune în clipa de față.** Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor.

#### Piața specifică

Piața imobiliară rezidențială a avut în 2023 o evoluție favorabilă. Inflația și dobânzile ridicate au pus presiune pe prețuri, dar acestea au continuat să crească. În luna Decembrie a anului trecut s-a înregistrat un record pe piața rezidențială cu peste 17.000 unități individuale tranzacționate. Cea mai plauzibilă explicație poate fi sentimentul de FOMO (Fear Of Missing Out) pe care cumpărătorii l-au experimentat la înaintea știrilor privind mărirea cotei de TVA la locuințe.



## Indicele imobiliare.ro (iulie 2024 - apartamente)



Potrivit ANCPI, în luna aprilie 2024 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 61.718 de imobile, cu 7.360 mai multe față de luna martie. Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna aprilie este cu 19.797 mai mare față de perioada similară a anului 2023.

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în aprilie 2024, în București – 11.006, Ilfov – 4.982 și Brașov – 3.110.

În trimestrul al doilea 2024 pretul apartamentelor noi continua să crească sustinut atât în orașele mari +4% în Constanța și Timișoara cât și în cele medii Oradea (+1,8%), Sibiu și Craiova.

Pretul mediu la nivel național este de 1.598 Euro/mp util, valoare record cu 11,4% mai mare față de începutul acestui an.

Clujul își menține reputația de oraș scump, având cele mai mari preturi din țară (2.653 Euro/mp la apartamentele noi și 2.649 Euro/mp la apartamentele vechi).

Pe locul doi al podiumului imobiliar se situează Brașovul, iar Bucureștiul îl urmează pe locul trei cu un număr de aproape 5.000 de apartamente vândute (cel mai ridicat volum de tranzacții) din totalul de 14.400 de tranzacții la nivel național pentru luna martie.

Evoluția prețurilor 2024 la apartamentele noi.

- Cluj-Napoca: 3.175 euro/mp util (+19% vs iulie 2023)
- Brașov: 2.264 euro/mp util (+15% vs iulie 2023)
- Timișoara: 1.962 euro/mp util (16% vs iulie 2023)
- București: 1.945 euro/mp util (+26% vs iulie 2023)
- Constanța: 1.836 euro/mp util (6% vs iulie 2023)
- Iași: 1.722 euro/mp util (18% vs iulie 2023)



### Analiza și previziunea cererii

La nivel național cererea de apartamente nu a fost puternic influențată de creșterea TVA ului. Se menține într-o zonă de consolidare cu posibilitate de creștere pentru a doua jumătate a anului atunci când se preconizează scăderea dobânzilor ipotecare.

### Analiza și previziunea ofertei

Oferta de apartamente în case insiruite din ultimul trimestru al anului 2023 la nivel național a scăzut cu 30% față de media anului trecut.

A doua jumătate a anului 2024 vine de asemenea cu o ofertă mult sub nivelul cererii, fapt pentru care există o creștere susținută a prețurilor.

În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților comerciale tip spații pretabil clinici, spitale

Zona semicentrală, localitatea Iași

Cartier comercial

Din punct de vedere edilitar: zona dezvoltată

Din punct de vedere economic: zona cu economie activă în dezvoltare.

Infrastructura și localizarea contribuie la un interes tranzacțional major al potențialilor cumpărători.

Zona este comercială, preponderent cu imobile tip clădiri comerciale sau de birouri

Prețul de tranzacționare diferă în funcție de vechimea construcției, utilități, zona, regim înălțime și finisaje. Zona este atractivă pe segmentul comercial, zona semicentrală a localității.

Ofertele de închiriere pentru spații comerciale în zona studiată și sau similară se situează între 7.00 - 11.43 Eur/mp.

### Inchiriere spații comerciale

Nr. Crt.	Localizare	Aria utilă -mp-	Valoare - Euro-	Preț/mp - Euro-	Componente non imobiliare	Telefon	Sursă de informare
1	Iași, zona Bulevardul Pacurar	1.800	15.300 €	8,5 €	Nu sunt	021 555 4249	<a href="https://www.storia.ro/oferta/spatii-comerciale-de-locuina-sona-morara-de-loc-comision-0-10CSJc.htm?_gl=1*13p5h2*_gl=aw*90NMUE3MAYOTU#tuG2ew50N#andb2U1QmbEajU550NBT1VWb1VYV5GpKX0K#mQy62ZYV5Np1s1aJxk9WGR0a1V73Dz7ZfZmVhUUpZ0jUandZF8c">https://www.storia.ro/oferta/spatii-comerciale-de-locuina-sona-morara-de-loc-comision-0-10CSJc.htm?_gl=1*13p5h2*_gl=aw*90NMUE3MAYOTU#tuG2ew50N#andb2U1QmbEajU550NBT1VWb1VYV5GpKX0K#mQy62ZYV5Np1s1aJxk9WGR0a1V73Dz7ZfZmVhUUpZ0jUandZF8c</a>
2	Iași, Copou	330	3.300 €	10,0 €	Nu sunt	0771 384 154	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/spatii-comerciale-de-inchiriat-iasi-copou-300-24378150">https://www.imobiliare.ro/oferta/spatii-comerciale-de-inchiriat-iasi-copou-300-24378150</a>
3	Iași, Centru	110	1.110 €	10,1 €	Nu sunt	0756 235 276	<a href="https://www.storia.ro/oferta/spatii-comerciale-centra-110-euro-pretabil-centre-medicale-10AJUR.html?_gl=1*113ybh*_gl=aw*90NMUE3MAYOTU#tuG2ew50N#andb2U1QmbEajU550NBT1HWh1VYV5GpKX0K#mQy62ZYV5Np1s1aJxk9WGR0a1V73Dz7ZfZmVhUUpZ0jUandZF8c">https://www.storia.ro/oferta/spatii-comerciale-centra-110-euro-pretabil-centre-medicale-10AJUR.html?_gl=1*113ybh*_gl=aw*90NMUE3MAYOTU#tuG2ew50N#andb2U1QmbEajU550NBT1HWh1VYV5GpKX0K#mQy62ZYV5Np1s1aJxk9WGR0a1V73Dz7ZfZmVhUUpZ0jUandZF8c</a>
4	Iași, Pacurari	140	1.600 €	11,4 €	Nu sunt	0732 844 844	<a href="https://www.storia.ro/oferta/de-inchiriat-coaftu-com-clinica-salon-pacurari-posta-140mp-1600-garaj-10AJUR.html?_gl=1*113ybh*_gl=aw*90NMUE3MAYOTU#tuG2ew50N#andb2U1QmbEajU550NBT1HWh1VYV5GpKX0K#mQy62ZYV5Np1s1aJxk9WGR0a1V73Dz7ZfZmVhUUpZ0jUandZF8c">https://www.storia.ro/oferta/de-inchiriat-coaftu-com-clinica-salon-pacurari-posta-140mp-1600-garaj-10AJUR.html?_gl=1*113ybh*_gl=aw*90NMUE3MAYOTU#tuG2ew50N#andb2U1QmbEajU550NBT1HWh1VYV5GpKX0K#mQy62ZYV5Np1s1aJxk9WGR0a1V73Dz7ZfZmVhUUpZ0jUandZF8c</a>
2	Iași, Centru Vechi	331	3.641 €	11,0 €	Nu sunt	0747 853 410	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/spatii-comerciale-de-inchiriat-iasi-centru-civc-331-244240752">https://www.imobiliare.ro/oferta/spatii-comerciale-de-inchiriat-iasi-centru-civc-331-244240752</a>
5	Iași, Gara	355	2.485 €	7,0 €	Nu sunt	0791 447 575	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-iasi-gara-98852324">https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-iasi-gara-98852324</a>
10,77			Min Max Media Mediana Quartila 3	7,00 Euro/mp 11,43 Euro/mp 9,87 Euro/mp 10,03 Euro/mp 10,77 Euro/mp			

### Inchiriere spații depozitare/magazii

Nr. Crt.	Localizare	Aria utilă -mp-	Valoare - Euro-	Preț/mp - Euro-	Componente non imobiliare	Telefon	Sursă de informare
1	Iași, zona CUG	20	121 €	6,1 €	Nu sunt	074 928 5844	<a href="https://www.cde.ro/oferta/inchiriere-gara-105199.html">https://www.cde.ro/oferta/inchiriere-gara-105199.html</a>
2	Iași, Tataravi	18	120 €	6,7 €	Nu sunt	0745 208564	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/mobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/inchiriere-gara-105199-15094637744001301161061251.html">https://www.publi24.ro/anunturi/mobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/inchiriere-gara-105199-15094637744001301161061251.html</a>
3	Iași, Centru	30	100 €	3,3 €	Nu sunt	0757 827 528	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/mobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/inchiriere-gara-105199-15094637744001301161061251.html">https://www.publi24.ro/anunturi/mobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/inchiriere-gara-105199-15094637744001301161061251.html</a>
4	Iași, Centru Civic	15	121 €	8,0 €	Nu sunt	0741 275 265	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/mobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/inchiriere-gara-105199-15094637744001301161061251.html">https://www.publi24.ro/anunturi/mobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/inchiriere-gara-105199-15094637744001301161061251.html</a>
5	Iași, Green Park	20	100 €	5,0 €	Nu sunt	0791 447 575	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/mobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/inchiriere-gara-105199-15094637744001301161061251.html">https://www.publi24.ro/anunturi/mobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/inchiriere-gara-105199-15094637744001301161061251.html</a>
6,67			Min Max Media Mediana Quartila 3	3,30 Euro/mp 8,04 Euro/mp 6,88 Euro/mp 6,00 Euro/mp 6,67 Euro/mp			



## Vânzări terenuri

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 290,3 – 705,2 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, imprejurime.

Nr. Crt.	Localizare	Suprafata mp.	Valoare - Euro.	Pret/mp - Euro.	Utilitati disponibile	Telefon	Sursa de informatie
1	Iasi, Tudor Vladimirescu	1.378	400.000 €	290,3	Toate	0745 788 993	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-iasi-tudor-vladimirescu-1378mp-214217245">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-iasi-tudor-vladimirescu-1378mp-214217245</a>
2	Iasi, Iulius Mall	817	345.000 €	422,3	Toate	0732 844 844	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-iasi-ultracentral-817mp-229501668">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-iasi-ultracentral-817mp-229501668</a>
3	Iasi, str. Babusescu	855	342.000 €	400,0	Toate	0732 117 434	<a href="https://www.pobli24.ro/agentii/ro/mobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ntz/ian/munt/855-mp-teren-ntz/str/lan-in-iasi-pa-na-bucalnescu/8927a39a27a50a657b0e20f497.html">https://www.pobli24.ro/agentii/ro/mobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ntz/ian/munt/855-mp-teren-ntz/str/lan-in-iasi-pa-na-bucalnescu/8927a39a27a50a657b0e20f497.html</a>
4	Iasi, Bulevardul C.A.	457	107.000 €	234,1	Toate	0787 810 346	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-457-mp-iasi-bulevardul-c-a-rossetti-107000.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-457-mp-iasi-bulevardul-c-a-rossetti-107000.html</a>
5	Iasi, Casa Sindicatelor	330	222.000 €	672,7	Toate	0264 333 777	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-central-330-mp-paza-1-cu-gosbi-nate-de-entredes-iasi-95072">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-central-330-mp-paza-1-cu-gosbi-nate-de-entredes-iasi-95072</a>
6	Iasi, strada Mihai Eminescu	1.106	780.000 €	705,2	Toate	0746 148 455	<a href="https://ajunata.ro/teren-ultracentral-strada-mihai-eminescu-15582010.html">https://ajunata.ro/teren-ultracentral-strada-mihai-eminescu-15582010.html</a>

### Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

## V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului.

Utilizarea curenta/ utilizarea existenta reprezinta felul in care este utilizat(a) in prezent un activ, o datorie sau un grup de active si/sau de datorii. Utilizarea curenta poate sa fie totodata cea mai buna utilizare, desi nu este obligatoriu.

**Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul, care este fizic posibila, permisa legal si fezabila financiar.**

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

- 1. Permisa legal** – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind zonarea, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.
- 2. Posibila fizic** – dimensiunile si forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezaastre naturale (cutremure, inundatii). Se iau in considerare capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic).
- 3. Fezabila financiar** – utilizarile care au indeplinit criteriile de permise legal si posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului.
- 4. Maxim productiva** – sa genereze cea mai mare valoare a activului.

### Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare

terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

#### Cea mai buna utilizare a terenului construit

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara agricola este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar.

Cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare ca fiind construita, poate fi continuarea utilizarii existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, demolarea partiala sau totala, ori o combinatie a acestor alternative.

Cea mai buna utilizare implica testul permisibilitatii legale, testul posibilitatii fizice, testul fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime.

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata.

Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative. A rezultat ca utilizarea comerciala nu este fezabila financiar, iar utilizarea industrială nu este permisa legal.

#### CONCLUZII ASUPRA CMBU

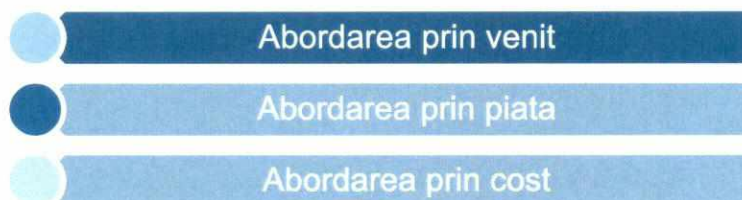
Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare a imobilelor este cea **de proprietate comerciala – institutie spitaliceasca**; aceasta utilizare întrunește cerințele prevazute in definitia celei mai bune utilizarii si evaluatorul a constatat ca nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii.

**Estimarea valorii de piata a proprietatii evaluate s-a facut in ipoteza CMBU – utilizarea existenta.**

## VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

#### Metodologia de evaluare

Pentru estimarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR in vigoare, prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume :



In cazul de fata evaluatorul a considerat oportun a se aplica abordarea prin venit – prin metoda capitalizarii veniturilor si abordarea prin cost - metoda costului de inlocuire net.

#### Analiza factorilor ESG (de mediu, sociali si de administrare)

Conform ghidului EBA/GL/2020/06, existenta anumitor factori de mediu, sociali sau de administrare, poate influenta valoarea de piata a proprietatii.

Astfel, conform documentelor obtinute din partea clientului, proprietatea nu detine Certificat de performanta.

Proprietatea NU se afla in zona cu risc de inundatii sau toxicitate crescuta a mediului.

NU exista factori sociali si de administrare care sa influenteze la momentul analizei valoarea de piata a proprietatii analizate.

#### Abordarea prin venit - Metoda capitalizării veniturilor

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

In cadrul acestei abordari se cuantifica valoarea prezenta (actualizata) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute din exploatarea proprietatii.

Pentru aplicarea abordarii s-a utilizat metoda capitalizarii veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, proprietatea are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii proprietatii prin aceasta metoda sunt :

- ⇒ **Venitul brut potential VBP** – veniturile anuale obtinute din inchirierea proprietatii. Conform analizei de piata pretul inchirierii pentru imobilul subiect tinand cont de dimensiuni si complexitate este opinat la 7 euro/mp conform grilei de calcul pentru estimarea chiriei.
- ⇒ Grad de ocupare - s-a considerat un grad de ocupare de 80%, acesta fiind estimat din informatiile privind activitatea de tranzactionare si inchiriere a proprietatilor similare constatata la data inspectiei, in coroborare cu informatiile din studiile de piata specific cu caracteristicile proprietatii de evaluat.
- ⇒ **Venitul brut efectiv VBE** – veniturile anuale obtinute din inchirierea proprietatii dupa amendarea VBP cu gradul de ocupare
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt in sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se impart in cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate 0,95% si cheltuielile cu asigurarea acesteia 0,2% din CIN si variabile (reparatii si renovare) - s-au considerat cheltuieli de exploatare de 3,2 % pentru reparatii-intretinere din CIN, respectiv cheltuieli cu managementul amplasamentului in procent de 2,4 % din venit. Informatiile privind cheltuielile cu administrarea si cele pentru reparatii au fost preluate din analizele de piata si reprezinta media la nivelul tarii privind cheltuielile cu cladirile similare tinand cont de complexitatea si vechimea cladirii.
- ⇒ **Venitul net din exploatare VNE** – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potential;
- ⇒ Rata de capitalizare "c" reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile.

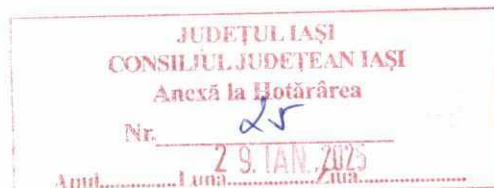
Rata de capitalizare conform informatiilor furnizate de firmele de specialitate se situeaza între 7,5% - 10% în orasele primare, precum si Iasi:

Date centralizate din Revista Valoarea Nr. 43/06.2024

Indicator sector comercial	CBRE România	Colliers International	Darian DRS	Cushman & Wakefield	iO Partners - JLL	Knight Frank
Rata de capitalizare (%)	8,25%-8,75%	7,5%-8,25%	8,5%-10%	7,75-8%	8,25-8,75%	8,5%-9%

S-a optat pentru o rata de capitalizare de 9,50%, avand in vedere tipul de constructie.

Formula de calcul este:  $V = \frac{VNE}{c}$ , iar ipotezele si calcule utilizate sunt prezentate in Grila capitalizării veniturilor.



<b>ABORDAREA PRIN VENIT- METODA CAPITALIZARII DIRECTE</b>			
<b>Venit brut potential VBP</b>			<b>322.291</b>
suprafata inchirabila spatiu comercial ( mp )			3.837
chirii nete - euro/mp/luna			7
chirii nete - euro/an			<b>322.291</b>
alte venituri service charge echivalentul cheltuielilor de exploatare (euro)			0
<b>Grad de ocupare (%)</b>			<b>80</b>
<b>Venit brut efectiv VBE</b>			<b>257.833</b>
<b>Cheltuieli de exploatare</b>			<b>53.591</b>
<b>FIXE</b>			
			<b>12.418</b>
	impozit	<u>0,95% @ CIN constructii</u>	10.258
	asigurare	<u>0,2% @ CIN</u>	2.160
<b>VARIABLE</b>			
			<b>41.174</b>
	Reparatii-intretinere	3,2%	34.986
	Fond pentru cheltuieli neprevazute @ venit	2,4%	6188
<b>VENIT NET DIN EXPLOATARE VNE</b>			<b>204.242</b>
<b>RATA DE CAPITALIZARE (%)</b>			<b>9,50%</b>
<b>VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)</b>			<b>2.149.913</b>
<b>TEREN IN EXCES</b>			<b>0</b>
<b>VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA</b>			<b>2.150.000 €</b>
			<b>10.697.325 lei</b>
<b>Rata de capitalizare s-a ales din coroborarea informatiilor din studiile de piata specifice cu caracteristicile proprietatii de evaluat.</b>			

In vederea aplicarii metodei au fost defalcate suprafetele utile spatiilor de depozitare (magazii) de cele utile ocupate de personal si/pacienti si/sau deservite publicului larg (cladiri principale, cladiri anexe, pavilion, capela). Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a proprietatii estimata prin aceasta metoda este:

**2.150.000 euro**  
**10.697.325 lei**

#### Abordarea prin cost

Stabileste valoarea prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului si de construire a unei noi proprietati, cu aceasi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeaasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare.

Pentru estimarea valorii terenului considerat liber s-a utilizat **metoda comparatiei directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul si aplicarea ajustarilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparatie includ: tipul tranzactiei, drepturi de proprietate transmise, conditii de finantare, conditii de piata, localizare, suprafata, distanta fata de utilitati, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustarilor este *grila de piata* care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piața, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/oferta al fiecărei proprietati similare comparabile.

In partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustari exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor fata de proprietatea evaluata si să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesita cele mai mici ajustari vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare (terenuri) din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum si din baza de date

proprie aferenta departamentelor de evaluare respectiv de tranzactii imobiliare (vezi Comparabile utilizate).

Grila de piata este prezentata in Grila comparatiei directe teren.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila A (are cea mai mica ajustare totala bruta).

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație	Proprietatea evaluată	PROPRIETĂȚI IMOBILIARE COMPARABILE		
			1	2	3
1	Tipul tranzacției		ofertă	ofertă	ofertă
2	Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
3	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediate după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	construcții demolabile
6	Condiții de piață	Decembrie 2024	Decembrie 2024	Decembrie 2024	Decembrie 2024
7	Localizare	Loc Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi	Iasi, Tudor Vladimirescu	Iasi, Iulius Mall	Iasi, str. Bucsinescu
8	Utilități disponibile	Toate	Toate	Toate	Toate
9	Dimensiune	8.517	1.278	817	855
10	Formă în plan	Neregulata	regulata	regulata	neregulata
11	Topografie	plan	plan	plan	plan
12	Caracteristici economice	nu e cazul	nu sunt	nu sunt	nu sunt
13	Categoria de folosință	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții
14	Cea mai bună utilizare (dezvoltatori potențiali)	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
15	Componente non imobiliare	nu e cazul	nu sunt	nu sunt	nu sunt
<b>Pret total (EURO)</b>			<b>400.000</b>	<b>345.000</b>	<b>342.000</b>
<b>Pret / mp (EURO)</b>			<b>290</b>	<b>422</b>	<b>400</b>



Specificatie	proprietatea de evaluat	proprietati comparabile		
		1	2	3
Adresa	Loc. Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi	Iasi, Tudor Vladimirescu	Iasi, Iulius Mall	Iasi, str. Bucsinescu
Pret oferta - €		400.000	345.000	342.000
Pret oferta (euro/mp)	8.517	290	422	400
Suprafata (mp)		1.378	817	855
Elemente de comparatie oferta/tranzactie		oferta	oferta	oferta
Marja negociere*		15%	15%	15%
Valoarea justării		42,1	65,5	62,0
Pret obtenabil la vanzare		248,2	356,8	338,0
<b>Ajustări specifice tranzacției</b>				
<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>deplin</b>	<b>deplin</b>	<b>deplin</b>	<b>deplin</b>
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0	0	0
pret ajustat (euro/mp)		248,2	356,8	338,0
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>cash</b>	<b>cash</b>	<b>cash</b>	<b>cash</b>
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0	0	0
pret ajustat (euro/mp)		248,2	356,8	338,0
<b>Condiții de vânzare</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0	0	0
pret ajustat (euro/mp)		248,2	356,8	338,0
<b>Cheltuieli imediate după cumpărare</b>	<b>nu sunt</b>	<b>nu sunt</b>	<b>nu sunt</b>	<b>constructii demolabile</b>
ajustare procentuala (%)		0%	0%	6%
ajustare valorica (euro/mp)		0	0	19
pret ajustat (euro/mp)		248,2	356,8	356,8
<b>Condiții de piață</b>	Decembrie 2024	Decembrie 2024	Decembrie 2024	Decembrie 2024
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0	0	0
<b>Preț ajustat (euro/mp)</b>		<b>248,2</b>	<b>356,8</b>	<b>356,8</b>
<b>Ajustări specifice proprietății</b>				
<b>Localizare</b>	<b>Loc. Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi</b>	<b>Iasi, Tudor Vladimirescu</b>	<b>Iasi, Iulius Mall</b>	<b>Iasi, str. Bucsinescu</b>
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0



Caracteristici fizice				
<b>Utilități disponibile</b>		<b>Toate</b>	<b>Toate</b>	<b>Toate</b>
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>Dimensiune</b>		<b>1.378</b>	<b>817</b>	<b>855</b>
ajustare procentuala (%)		-15%	-35%	-35%
ajustare valorica (euro/mp)		-36,0	-126,7	-126,7
<b>Formă în plan</b>		<b>regulata</b>	<b>regulata</b>	<b>neregulata</b>
ajustare procentuala (%)		-2%	-2%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		-3,7	-5,4	0,0
<b>Topografic</b>		<b>plan</b>	<b>plan</b>	<b>plan</b>
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>Caracteristici economice</b>		<b>nu sunt</b>	<b>nu sunt</b>	<b>nu sunt</b>
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>Categoria de folosință</b>		<b>curți construcții</b>	<b>curți construcții</b>	<b>curți construcții</b>
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>Cea mai bună utilizare (dezvoltatori potențiali)</b>		<b>Comercial</b>	<b>Comercial</b>	<b>Comercial</b>
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>Componente non imobiliare</b>		<b>nu sunt</b>	<b>nu sunt</b>	<b>nu sunt</b>
ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
ajustare valorica (euro/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății (€)</b>		<b>-39,7</b>	<b>-132,0</b>	<b>-126,7</b>
<b>Preț ajustat (euro/mp)</b>		<b>208,5</b>	<b>224,8</b>	<b>230,2</b>
Ajustare totală netă absolută (€)		-40	-132	-108
Ajustare totală netă procentuală (%)		-16%	-37%	-32%
Ajustare totală brută absolută (€)		40	132	146
Ajustare totală brută procentuală (%)		16%	37%	43%
Numărul ajustări		2	2	2

cursul euro la data evaluării = 4,9767

Proprietatea comparabilă cu cea mai mică ajustare totală brută procentuală, este cea care va fi aleasă. Astfel, **valoarea de piață (rotunjită)** a terenului, obținută prin metoda comparației directe este de:

	<b>208,5 euro/mp</b>
echivalent	<b>1.776.000 euro</b>
echivalent	<b>8.839.000 lei</b>

	suprafață mp	valoare EUR	valoare RON
teren proprietate „de bază”	<b>8.337</b>	<b>1.738.000</b>	<b>8.650.000</b>
teren situat sub construcția C14	<b>180</b>	<b>38.000</b>	<b>189.000</b>
<b>VALOARE DE PIATA TEREN TOTAL</b>	<b>8.517</b>	<b>1.776.000</b>	<b>8.839.000</b>



**\*NOTA: Aceasta ajustare (-15%) nu este considerata o ajustare ( nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).**

**Explicatii ajustari:**

Drept de proprietate transmis	nu s-au aplicat ajustari, pentru fiecare comparabilă dreptul de proprietate transmis fiind deplin
Condiții de finanțare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele
Condiții de vânzare	se considera conditii de vanzare normale, similare
Cheltuieli imediate după cumpărare	s-au aplicat ajustari pozitive comparabilei C pentru constructia demolabila. Ajustarile au fost estimate in urma analizei pe perechi de date
Condiții de piață	nu s-au aplicat ajustari, ofertele sunt valabile pe piata, la data evaluarii
Localizare	nu s-au aplicat ajustari, ofertele sunt in zone similare
Utilități disponibile	nu s-au aplicat ajustari, ofertele au toate utilitatile precum subiectul
Dimensiune	Comparabilele au fost ajustate in functie de diferenta de suprafata. In piata este recunoscut faptul ca un teren cu o suprafata mai mare este mai greu vandabil si se vinde la un pret unitar mai mic fata de un teren cu suprafata mai mica care se vinde la un pret unitar mai mare. Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata
Formă în plan	s-au aplicat ajustari, comparabilelor 1 si 2 datorita formei in plan favorabil fata de imobilul subiect. Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață
Topografie	nu s-au aplicat justări, toate terenurile luate ca si comparabile, la fel ca și terenul evaluat sunt plane
Caracteristici economice	nu s-au aplicat ajustari
Categoria de folosință	nu s-au aplicat ajustari, toate terenurile au categoria curți construcții.
Cea mai bună utilizare (dezvoltatori potențiali)	nu s-a aplicat ajustari, toate terenurile au cea mai buna utilizare comerciala
Componente non imobiliare	nu s-au aplicat ajustări neidentificându-se componente non imobiliare.

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a terenului estimat prin aceasta metoda este:

	suprafata mp	valoare EUR	valoare RON
teren proprietate „de bază”	<b>8.337</b>	<b>1.738.000</b>	<b>8.650.000</b>
teren situat sub constructia C14	<b>180</b>	<b>38.000</b>	<b>189.000</b>
<b>VALOARE DE PIATA TEREN TOTAL</b>	<b>8.517</b>	<b>1.776.000</b>	<b>8.839.000</b>

**Metoda costului de inlocuire (constructie)**

Pentru estimarea valorii constructiei s-a utilizat **metoda costului de inlocuire net**, care consta in stabilirea costului de inlocuire din care se deduc o serie de deprecieri: fizica, functionala si externa. Relatia de calcul este: Valoarea bunului = Cost de inlocuire – (Depreciere fizica + Depreciere functionala + Depreciere economica), in care:

- **Costul de inlocuire** determinat din Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodaresti, Structuri MiTek si Constructii speciale, Editura IROVAL 2014, actualizate cu indicii IROVAL
- **Deprecierea fizica** reprezinta pierderea de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Uzura fizica generata de folosirea regulata a constructiei si de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia poate fi impartita in doua categorii:
  - a. **Uzura fizica recuperabila** - se refera la elementele de intretinere defectuoasa, adica la reparatiile neefectuate la timp si reprezinta costul reabilitarii/inlocuirii lor, atata timp cat costul remedierii

este mai mic decat cresterea ca valoare rezultata. – **Nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile.**

- b. Uzura fizica nerecuperabila – se refera la elementele deteriorate care nu pot fi reparate la data evaluarii din motive practice sau economice. Pentru a estima deprecierea fizica nerecuperabila a fost aplicata metoda varsta – durata de viata pentru fiecare element constructiv determinat conform Anexei 45 din P 135/1999, tinand cont de efectul elementelor recuperabile. Formula de calcul este:

**Dfizica** = Cost de nou - Depreciere elemente recuperabile fizice \*( Varsta efectiva /Durata de viata economica totala).

- **Deprecierea (neadecvarea) functionala** reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau a instalatiilor si echipamentelor atasate. Deprecierea functionala poate fi:
  - ⇒ Recuperabila: lipsa unui element al constructiei identificat la alte comparabile din piata ca fiind necesar, deficienta a constructiei care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionare recuperabila. Aceste elemente sunt identificabile, iar costul de inlocuire/remediere/adaugare este dedus ca o penalitate din valoarea proprietatii.
  - ⇒ Nerecuperabila: deficienta nerecuperabila care nu este fezabil economic sa fie corectata sau supradimensionarea nerecuperabila identificata a fi cauzata prin acele componente care depasesc cerintele pietei si nu se reflecta in valoare.

**In cazul proprietatii evaluate au fost identificate elemente de depreciere functionala.**

- **Deprecierea externa** consta in pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi declinul vecinatatilor, localizarea proprietatii in regiune sau conditiile de piata locale. Deprecierea externa a fost estimata la 35%.

Estimarea deprecierei externe														
comparabile	suprafata casa	cost casa/mp fara TVA	cost inlocuire	depr fizica	depr funct	cost inlocuire-depr fizica-deprac funct	teren-mp	val teren-Euro	cost inlocuire total	pret vanzare proprietate	cost constructii	pret vanzare fara teren	depr externa	depr externa %
av. sau bucurii	2.288 mp.	995 €/mp	2.276.862€	74%	0%	1.730.415€	1.800 mp	376.200€	2.106.615€	1.560.870€	1.730.415€	1.184.670€	545.746€	35%
S-au utilizat comparabile similare cu proprietatea subiect - cladire comerciala														
Pretul de vanzare pentru proprietati este corectat pt marja de negociere														
Valoarea terenului pentru comparabile, avand in vedere ca acestea se afla in zone similare este de 209,00														
Depreciere externa - data in functie de comparabila cu similitudina cea mai mare fata de proprietatea evaluata:													35%	



Metodologia de calcul este prezentata in Grila de costuri.

Pavilion 1											
<b>1 Identificare</b>											
Număr cadastral:		141232-C1									
Proprietar:		JUDEȚUL IASI									
Adresa:		Loc. Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi									
<b>2 Elemente geometrice</b>											
Nr. nivele:		D+P+1E		Data PIF/modernizare:		1980/2014		Coeficient corecție de transport:		1,0000	
Aria construită:		1,095 mp/Ac						Coeficient corecție manoperă:		1,0000	
Aria desfasurata:		2,190 mp/Ad									
Aria utilă:		1,752 mp/Ad									
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>											
A. Metoda costurilor unitare-CIB (V1)											
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire: Editura Iroval 2010, Cornel Schiopu actualizat 2024											
Nr. Crt.	Lucrari	Simbol	Suprafata construită (mp)	Cost/lei/mp	Indice 2024-2025	Corectie distanță de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat -lei	Cost total corectat -euro	CIB Euro - fara TVA	Pagina catalog
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	1,095	1.424,2	2,1494	1,000	1,000	3.351.987	673.536	565.997	101
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	2,190	632,0	2,3880	1,000	1,000	3.305.183	664.131	558.094	101
3	Finisaj interior și exterior	FOMAGS2E	2,190	382,0	3,2589	1,000	1,000	2.726.331	547.819	460.352	101
4	Învelitoare tablă cutanată	INVTZ	1,095	226,40	2,6188	1,000	1,000	649.221	130.452	109.624	101
5	Instalații sanitare	SAMAGS2E	2,190	42,40	2,9340	1,000	1,000	272.440	54.743	46.003	101
	Instalații încălzire	IVMAGS2E	2,190	107,50	2,6828	1,000	1,000	631.598	126.911	106.648	101
5	Instalații electrice	ELMGS2E	2,190	282,60	3,1829	1,000	1,000	1.969.878	395.820	332.622	101
<b>TOTAL - EURO - FĂRA TVA</b>										<b>2.179.339 €</b>	
<b>TOTAL - EURO/MP-</b>										<b>995 €</b>	
Cost de înlocuire brut al construcției:											
CIB =			2.179.339	euro x	4,9767	lei/euro =	10.845.916	lei			
B. Estimarea depreciierilor cumulate											
B.1 Uzura fizică estimată											
Uzura fizică elemente de viață lungă		75%	Structura de rezistență								
Uzura fizică elemente de viață scurtă		45%	Anvelopa (incluzând compartimentari, învelitoare)								
		68%	Finisaje								
		0%	Instalații								
		0%	Total uzura fizică								
B.2. Depreciere funcțională		0%									
B.3. Depreciere din cauze externe		35%									
<b>Depreciere cumulată</b>		<b>79%</b>									
C. Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată											
			10.845.916	lei x	21%			2.292.462	lei		
D. Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost :											
Valoarea rotunjită:			2.292.500	lei			460.600	euro			



Cladire anexa - poarta												
<b>1 Identificare</b>												
Număr cadastral	141232-C2											
Proprietar:	JUDEȚUL IAȘI											
Adresa	Loc. Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi											
<b>2 Elemente geometrice</b>												
Nr. nivele	P									Coeficient corecție de transport		1,0000
Suprafata construita	22	mpAc	Data PFI/modernizare	1990			Coeficient corecție manoperă		1,0000			
Suprafata desfasurata	22	mpAd										
Suprafata utila	18	mpAd										
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>												
A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)												
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire. Editura broșat 2010. Cornel Schiopu, actualizat 2024												
Nr. Crt	Lucrari	Simbol	Suprafata construita (mp)	Cost/lei/mp	Indice 2024-2025	Corecție distanță de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat lei	Cost total corectat-euro	C.I.B Euro - fara TVA	Pagina catalog	
1	Structura	6STRMAGP	22	734,0	2,4258	1,000	1,000	39.140	7.865	6.609	101	
2	Finisaj interior și exterior	FINIEMAGP	22	482,2	2,4322	1,000	1,000	25.802	5.185	4.357	101	
4	Învelitoare tablă cutanată	INVTZ	22	226,40	2,6188	1,000	1,000	13.044	2.621	2.202	101	
5	Instalatii sanitare	ISAMAGP	22	3,70	1,8713	1,000	1,000	152	31	26	101	
	Instalatii incalzire	INCMAGP	22	0,30	2,0423	1,000	1,000	13	3	2	101	
5	Instalatii electrice	INELMAGP	22	290,80	2,3858	1,000	1,000	15.263	3.067	2.577	101	
<b>TOTAL - EURO- FARA TVA</b>										<b>15.773 €</b>		
<b>TOTAL - EURO/MP-</b>										<b>717 €</b>		
Cost de înlocuire brut al construcției:												
		CIB =	15.773	euro x	4,9767	lei/euro =	78.497	lei				
B. Estimarea depreciierilor cumulate												
B.1 Uzura fizica estimata												
		Uzura fizică elemente de viață lungă	75%	Structura de rezistență								
		Uzura fizică elemente de viață scurtă	45%	Anvelope (închideri, compartimentari, învelitoare)								
			68%	Finisaje								
				Instalații								
				Total uzura fizica								
B2 Depreciere functionala		0%										
B5 Depreciere din cauze externe		35%										
Depreciere cumulata		79%										
C. Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulata												
			78.497	lei x	21%	=	16.592	lei				
D. Valoarea de piata a constructiei estimata pe baza abordarii prin cost :												
		Valoarea rotunjită:	16.600	lei								
			3.300	euro								



Clădire centrală/Pavilionul tehnic													
<b>1 Identificare</b>													
Număr cadastral:	141232-C3												
Proprietar:	JUDEȚUL IAȘI												
Adresa:	Loc. Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi												
<b>2 Elemente geometrice</b>													
Nr. nivele:	P				Data PIF/modernizare:		1975/2014		Coeficient corecție de transport:		1,0000		
Aria construită:	158	mpAc							Coeficient corecție manoperă:		1,0000		
Aria desfasurata:	158	mpAd											
Aria utilă:	126	mpAd											
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>													
<b>A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)</b>		Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire. Editura Iroval 2010, Cornel Schiopu, actualizat în august 2021											
Nr. Crt.	Lucrări	Simbol	Suprafața construită (mp)	Cost lei/mp	Indice 2024-2025	Corecție distanță de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat -lei	Cost total corectat -euro	CIB Euro - fara TVA	Pagina catalog		
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	158	1.424,2	2.1494	1,000	1,000	483.666	97.186	81.669	101		
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	158	632,0	2.3880	1,000	1,000	238.456	47.915	40.264	101		
3	Finisaj interior și exterior	FOMAGS2E	158	382,0	3.2589	1,000	1,000	196.694	39.523	33.213	101		
4	Închitoare tablă cutanată	INVTZ	158	226,40	2.6188	1,000	1,000	93.678	18.823	15.818	101		
5	Instalații electrice	ELMGS2E	158	282,60	3.1829	1,000	1,000	142.119	28.557	23.997	101		
<b>TOTAL - EURO- FĂRA TVA</b>										<b>194.961 €</b>			
<b>TOTAL - EURO/MP-</b>										<b>1.234 €</b>			
Page 1													
CIB =		194.961	euro x	4,9767	lei/euro =	970.262	lei						
<b>B Estimarea depreciierilor cumulate</b>													
<b>B.1 Uzura fizică estimată</b>													
Uzura fizică elemente de viață lungă		75%	Structura de rezistență Anvelopa (inchideri, compartimentari, învelitoare)										
Uzura fizică elemente de viață scurtă		50%	Finisaje Instalații										
		69%	Total uzura fizică										
<b>B.2 Depreciere funcțională</b>		0%											
<b>B.3 Depreciere din cauze externe</b>		35%											
<b>Depreciere cumulată</b>		80%											
<b>C Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată</b>													
		970.262	lei x	20%								197.193	lei
<b>D Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost :</b>													
Valoarea rotunjită:		197.200	lei									39.600	euro



Cladire anexa											
<b>1 Identificare</b>											
Număr cadastral:	141252-C4										
Proprietar:	JUDEȚUL IASI										
Adresa:	Loc. Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi										
<b>2 Elemente geometrice</b>											
Nr. nivele:	P				Data PIF/modernizare:		1900		Coeficient corecție de transport:		1,0000
Suprafata construita:	11 mpAc								Coeficient corecție manoperă:		1,0000
Suprafata desfasurata:	11 mpAd										
Suprafata utila:	9 mpAd										
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>											
A Metoda costurilor unitare-CIB (V1):											
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire. Ediția Iroval 2010. Comel Schiopu, actualizat în august 2021											
Nr. Crt.	Lucrări	Simbol	Suprafata construită (mp)	Cost lei/mp	Indice 2024-2025	Corecție distanță de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat lei	Cost total corectat euro	CIB Euro -fara TVA	Pagina catalog
1	Structură	6STRMAGP	11	734.0	2.4238	1.000	1.000	19.570	3.932	3.304	101
2	Finisaj interior și exterior	FINIEMAGP	11	482.2	2.4322	1.000	1.000	12.901	2.592	2.178	101
4	Învelitoare tablă cutanată	INVTZ	11	226.40	2.6188	1.000	1.000	6.522	1.310	1.101	101
<b>TOTAL - EURO - FĂRA TVA</b>										<b>6.584 €</b>	
<b>TOTAL - EURO/MP-</b>										<b>599 €</b>	
Cost de înlocuire brut al construcției:											
CIB =		6.584	euro x	4,9767	lei/euro =	32.767	lei				
<b>B Estimarea depreciierilor cumulate</b>											
B.1 Uzura fizică estimată		Uzura fizică elemente de viață lungă		75%	Structura de rezistență						
				75%	Anvelopa (închideri, compartimentari, învelitoare)						
				0%	Total uzura fizică						
B.2 Depreciere funcțională				0%							
B.3 Depreciere din cauze externe				35%							
<b>Depreciere cumulată</b>				<b>84%</b>							
C Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată											
		32.767	lei x	16%	=	5.328	lei				
D Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost:											
				Valoarea năunțită:	5.300	lei					
					1.100	euro					

**JUDEȚUL IASI**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN IASI**  
 Anexă la Hotărârea  
 Nr. 27  
 29.IAN.2025  
 Anul..... Luna..... Ziua.....

Centru sanatare												
<b>1 Identificare</b>												
Număr cadastral:	141232-C5											
Proprietar:	JUDEȚUL IAȘI											
Adresa:	Loc Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi											
<b>2 Elemente geometrice</b>												
Nr nivele:	P		Data PIF/modernizare:						1977/2014		Coefficient corecție de transport:	1,0000
Aria construită:	232 mpAc										Coefficient corecție manoperă:	1,0000
Aria desfasurata:	464 mpAd											
Aria utilă:	371 mpAd											
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>												
<b>A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)</b>												
Nr. Crt.	Lucrari	Simbol	Suprafata construita (mp)	Cost lei/mp	Indice 2024-2025	Corectie distanta de transport	Corectie manopera	Cost total corectat-lei	Cost total corectat-euro	CIB Euro - fara TVA	Pagina catalog	
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	232	1.424,2	2,1494	1,000	1,000	710.193	142.704	119.919	101	
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	464	632,0	2,3880	1,000	1,000	700.276	140.711	118.245	101	
3	Finisaj interior și exterior	FOMAGS2E	464	382,0	3,2589	1,000	1,000	577.634	116.068	97.536	101	
4	Încălțitoare tablă cutanată	INVTZ	232	226,40	2,6188	1,000	1,000	137.552	27.639	23.226	101	
5	Instalații sanitare	SAMAGS2E	464	42,40	2,9340	1,000	1,000	57.722	11.599	9.747	101	
	Instalații încălzire	IVMAGS2E	464	107,50	2,6828	1,000	1,000	133.818	26.889	22.596	101	
5	Instalații electrice	ELMGS2E	464	282,60	3,1829	1,000	1,000	417.362	83.863	70.473	101	
<b>TOTAL - EURO- FĂRA TVA</b>										<b>461.741 €</b>		
<b>TOTAL - EURO/MP-</b>										<b>995 €</b>		
Page 1												
CIB =			461.741	eur	x	4,9767	lei/eur	=	2.297.946	lei		
<b>B Estimarea depreciierilor cumulate</b>												
<b>B.1 Uzura fizică estimată</b>												
Uzura fizică elemente de viață lungă		75%	Structura de rezistență Anvelopa (incluzând compartimentari, încălzitoare)									
Uzura fizică elemente de viață scurtă		45%	Finisaje Instalații									
		68%	Total uzura fizică									
<b>B.2 Depreciere funcțională</b>		0%										
<b>B.3 Depreciere din cauze externe</b>		35%										
<b>Depreciere cumulată</b>		79%										
<b>C. Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată</b>												
			2.297.946	lei	x	21%	=	485.709	lei			
<b>D. Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost :</b>												
Valoarea rotunjită:			485.700	lei								
			97.600	euro								



Clădire triaj											
<b>1 Identificare</b>											
Număr cadastral:	141232-C6										
Proprietar:	JUDEȚUL IAȘI										
Adresa:	Loc Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi										
<b>2 Elemente geometrice</b>											
Nr. nivele:	P				Coeficient corecție de transport:		1.0000				
Aria construită:	283 mp.Ac		Data PIF/modernizare:		1841/2014		Coeficient corecție manoperă:				1.0000
Aria desfasurata:	283 mp.Ad										
Aria utilă:	226 mp.Ad										
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>											
A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)											
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire. Editura Iroval 2010. Cornel Schiopu, actualizat în august 2021											
Nr. Crt.	Lucrari	Simbol	Suprafața construită (mp)	Cost lei/mp	Indice 2024-2025	Corecție distanță de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat -lei	Cost total corectat -euro	CIB Euro - fara TVA	Pagina catalog
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	283	1.424,2	2.1494	1.000	1.000	866.313	174.074	146.280	101
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	283	632,0	2.3880	1.000	1.000	427.108	85.822	72.119	101
3	Finisaj interior și exterior	FOMAGS2E	283	382,0	3.2589	1.000	1.000	352.307	70.791	59.488	101
4	Încălțitoare tablă cutanată	INVTZ	283	226,40	2.6188	1.000	1.000	167.790	33.715	28.332	101
5	Instalații sanitare	SAMAGS2E	283	42,40	2.9340	1.000	1.000	35.206	7.074	5.945	101
	Instalații încălzire	IVMAGS2E	283	107,50	2.6828	1.000	1.000	81.617	16.400	13.781	101
5	Instalații electrice	ELMGS2E	283	282,60	3.1829	1.000	1.000	254.555	51.149	42.983	101
<b>TOTAL - EURO- FĂRA TVA</b>										<b>368.928 €</b>	
<b>TOTAL - EURO/MP-</b>										<b>1.304 €</b>	
CIB = 368.928 euro x 4.9767 lei/euro = 1.836.044 lei											
<b>B Estimarea depreciierilor cumulate</b>											
<b>B.1 Uzura fizică estimată</b>											
	Uzura fizică elemente de viață lungă	75%	Structura de rezistență Anvelopa (incluzând compartimentări, învelitoare)								
	Uzura fizică elemente de viață scurtă	45%	Finisaje Instalații								
		68%	Total uzura fizică								
<b>B2</b>	Depreciere funcțională	0%									
<b>B3</b>	Depreciere din cauze externe	35%									
	<b>Depreciere cumulată</b>	<b>79%</b>									
<b>C Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată</b>											
		1.836.044 lei	x	21%	=	388.078 lei					
<b>D Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost:</b>											
	Valoarea rotunjită:	368.100 lei									
		78.000 euro									

**JUDEȚUL IAȘI**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI**  
 Anexă la Hotărârea  
 Nr. 25  
**29. IAN. 2025**  
 Anul..... Luna..... Ziua.....

Pavilion amfiteatru												
<b>1 Identificare</b>												
Număr cadastral:	141232-C7											
Proprietar:	JUDEȚUL IASI											
Adresa:	Loc. Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi											
<b>2 Elemente geometrice</b>												
Nr. nivele:	P				Data PFI/modernizare:		1900/2014/2024		Coeficient corecție de transport:		1,0000	
Suprafata construita:	271	mpAc							Coeficient corecție manoperă:		1,0000	
Suprafata desfasurata:	271	mpAd										
Suprafata utila:	217	mpAd										
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>												
A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)												
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire, Ediția Iroval 2010, Comel Schiopu, actualizat în august 2021												
Nr. Crt.	Lucrari	Simbol	Suprafata construita (mp)	Cost lei/mp	Indice 2024-2025	Corecție distanța de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat-lei	Cost total corectat-euro	CIB Euro -fara TVA	Pagina catalog	
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	271	1.424,2	2,1494	1,000	1,000	829.579	166.692	140.078	101	
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	271	632,0	2,3880	1,000	1,000	408.998	82.182	69.061	101	
3	Finisaj interior și exterior	FOMAGS2E	271	382,0	3,2589	1,000	1,000	337.368	67.789	56.966	101	
4	Încălziare tablă cutanată	INVTZ	271	226,40	2,6188	1,000	1,000	160.675	32.285	27.131	101	
5	Instalații sanitare	SAMAGS2E	271	42,40	2,9340	1,000	1,000	33.713	6.774	5.693	101	
	Instalații încălzire	IVMAGS2E	271	107,50	2,6828	1,000	1,000	78.157	15.705	13.197	101	
5	Instalații electrice	ELMGS2E	271	282,60	3,1829	1,000	1,000	243.761	48.980	41.160	101	
<b>TOTAL - EURO - FARA TVA</b>										<b>353.285 €</b>		
<b>TOTAL - EURO/MP-</b>										<b>1.304 €</b>		
Page 1												
CIB =		353.285	euro x	4,9767	lei/euro =	1.758.193	lei					
<b>B Estimarea depreciierilor cumulate</b>												
B.1 Uzura fizică estimată												
		Uzura fizică elemente de viață lungă	75%	Structura de rezistență								
		Uzura fizică elemente de viață scurtă	45%	Anvelopa (incluzând compartimentan, învelitoare)								
				Finisaje								
				Instalații								
			68%	Total uzura fizică								
B.2 Depreciere funcțională		0%										
B.3 Depreciere din cauze externe		35%										
<b>Depreciere cumulată</b>		<b>79%</b>										
<b>C. Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată</b>												
		1.758.193	lei	x	21%	=	371.623	lei				
<b>D. Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost :</b>												
				Valoarea rotunjită:		371.600	lei					
						74.700	euro					

**JUDEȚUL IASI**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN IASI**  
 Anexă la Hotărârea  
 Nr. 25  
 Anul.....Luna.....Ziua.....  
**29. IAN. 2025**

Pavilion farmacie											
<b>1 Identificare</b>											
Număr cadastral:	141232-C8										
Proprietar:	JUDEȚUL IAȘI										
Adresa:	Loc. Iași, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iași										
<b>2 Elemente geometrice</b>											
Nr. nivele:	S+P				Data PIF/modernizare:		1841/2014		Coeficient corecție de transport:		1,0000
Aria construită:	139	mpAc							Coeficient corecție manoperă:		1,0000
Aria desfasurata:	278	mpAd									
Aria utilă:	111	mpAd									
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>											
A. Metoda costurilor unitare-CIB (V1)											
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire. Editura Iroval 2010. Cornel Schiopu, actualizat în august 2021											
Nr. Crt.	Lucrari	Simbol	Suprafata construită (mp)	Cost lei/mp	Indice 2024-2025	Corectie distanță de transport	Corectie manoperă	Cost total corectat -lei	Cost total corectat -euro	CIB Euro -fara TVA	Pagina catalog
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	139	1.434,2	2.1494	1,000	1,000	425.503	85.499	71.848	101
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	278	632,0	2.3880	1,000	1,000	419.562	84.305	70.845	101
3	Finisaj interior și exterior	FOMAGS2E	278	382,0	3.2589	1,000	1,000	346.082	69.540	58.437	101
4	Învelitoare tablă cotoanată	INVTZ	139	226,40	2.6188	1,000	1,000	82.413	16.560	13.916	101
5	Instalații sanitare	SAMAGS2E	278	42,40	2.9340	1,000	1,000	34.584	6.949	5.840	101
	Instalații încălzire	IVMAGS2E	278	107,50	2.6828	1,000	1,000	80.175	16.110	13.538	101
5	Instalații electrice	ELMGS2E	278	282,60	3.1829	1,000	1,000	250.058	50.246	42.223	101
<b>TOTAL - EURO - FĂRA TVA</b>										<b>276.647 €</b>	
<b>TOTAL - EURO/MP-</b>										<b>995 €</b>	
CIB = 276.647 euro x 4,9767 lei/euro = 1.376.789 lei											
<b>B Estimarea depreciierilor cumulate</b>											
B.1 Uzura fizică estimată											
		Uzura fizică elemente de viață lungă	75%	Structura de rezistență							
		Uzura fizică elemente de viață scurtă	45%	Anvelopa (incluzând compartimentari, învelitoare)							
			68%	Total uzura fizică							
B2 Depreciere funcțională											
			0%								
B3 Depreciere din cauze externe											
			35%								
<b>Depreciere cumulată</b>											
			79%								
<b>C Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată</b>											
			1.376.789 lei	x	21%	=	291.007 lei				
<b>D Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost :</b>											
		Valoarea rotunjită:		291.000 lei		58.500 euro					



Pavilion 2												
<b>1 Identificare</b>												
Număr cadastral:	141232-C9											
Proprietar:	JUDEȚUL IAȘI											
Adresa:	Loc. Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi											
<b>2 Elemente geometrice</b>												
Nr. nivele:	P/P+1E								Coeficient corecție de transport:		1.0000	
Ana construită:	408 mpAc		Data PIF/modernizare:		1900/2014		Coeficient corecție manoperă:		1.0000			
Ana desfășurată:	612 mpAd											
Ana utilă:	490 mpAd											
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>												
A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)												
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire. Editura Iroval 2010. Comel Schiopu, actualizat în august 2021												
Nr. Crt.	Lucrari	Simbol	Suprafața construită (mp)	Cost lei/mp	Indice 2024-2025	Corecție distanță de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat- lei	Cost total corectat-euro	CIB Euro -fara TVA	Pagina catalog	
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	408	1.424.2	2.1494	1.000	1.000	1.248.960	250.961	210.892	101	
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	612	632.0	2.3880	1.000	1.000	923.640	185.593	155.960	101	
3	Finisaj interior și exterior	FOMAGS2E	612	382.0	3.2589	1.000	1.000	761.879	153.089	128.646	101	
4	Încalzitoare tablă cutanată	INVTZ	408	226.40	2.6188	1.000	1.000	241.902	48.607	40.846	101	
5	Instalații sanitare	SAMAGS2E	612	42.40	2.9340	1.000	1.000	76.134	15.298	12.855	101	
	Instalații încălzire	IVMAGS2E	612	107.50	2.6828	1.000	1.000	176.501	35.466	29.803	101	
5	Instalații electrice	ELMGS2E	612	282.60	3.1829	1.000	1.000	550.486	110.613	92.952	101	
<b>TOTAL - EURO- FĂRA TVA</b>										<b>671.955 €</b>		
<b>TOTAL - EURO/MP-</b>										<b>1.098 €</b>		
CIB = 671.955 euro x 4.9267 lei/euro = 3.344.118 lei												
<b>B Estimarea depreciierilor cumulate</b>												
<b>B.1 Uzura fizică estimată</b>												
	Uzura fizică elemente de viață lungă	75%	Structura de rezistență Anvelopa (închideri, compartimentari, învelitoare)									
	Uzura fizică elemente de viață scurtă	45%	Finisaje Instalații									
		68%	Total uzura fizică									
B2	Depreciere funcțională	0%										
B3	Depreciere din cauze externe	35%										
	<b>Depreciere cumulată</b>	<b>79%</b>										
<b>C Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată</b>												
		3.344.118 lei	x	21%	=	706.834 lei						
<b>D Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost :</b>												
	Valoarea rotunjită:	706.800 lei										
		142.000 euro										



Clădire oficiu											
<b>1 Identificare</b>											
Număr cadastral	I41232-C10										
Proprietar	JUDEȚUL IAȘI										
Adresa	Loc Iasi, str. Elena Doamna nr. 49, jud. Iasi										
<b>2 Elemente geometrice</b>											
Nr. nivele	P		Data PIF/modernizare		1990/2014		Coeficient corecție de transport		1,0000		
Suprafața construită	18 mpAc						Coeficient corecție manoperă		1,0000		
Suprafața desfașurată	18 mpAd										
Suprafața utilă	14 mpAd										
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>											
A. Metoda costurilor unitare-CIB (V1)											
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire, Ediția Iroval 2010, Cornel Schiopu, actualizat în august 2021											
Nr. Crt.	Lucrări	Simbol	Suprafața construită (mp)	Cost lei/mp	Indice 2024-2025	Corecție distanță de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat -lei	Cost total corectat -euro	CIB Euro - fara TVA	Pagina catalog
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	18	1.424,2	2.1494	1,000	1,000	55.101	11.072	9.304	101
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	18	632,0	2.3880	1,000	1,000	27.166	5.459	4.587	101
3	Finisaj interior și exterior	FOMAGS2E	18	382,0	3.2589	1,000	1,000	22.408	4.503	3.784	101
4	Învelitoare tablă cutanată	INVTZ	18	226,40	2.6188	1,000	1,000	10.672	2.144	1.802	101
5	Instalații sanitare	SAMAGS2E	18	42,40	2.9340	1,000	1,000	2.239	450	378	101
	Instalații încălzire	IVMAGS2E	18	107,50	2.6828	1,000	1,000	5.191	1.043	877	101
5	Instalații electrice	ELMGS2E	18	282,60	3.1829	1,000	1,000	16.191	3.253	2.734	101
<b>TOTAL - EURO - FĂRA TVA</b>										<b>23.465 €</b>	
<b>TOTAL - EURO/MP-</b>										<b>1.304 €</b>	
CIB = 23.465 euro x 1.9767 lei/euro = 46.578 lei											
B. Estimarea depreciilor cumulate											
B.1 Uzura fizică estimată											
	Uzura fizică elemente de viață lungă	75%	Structura de rezistență Anvelopa (închideri, compartimentari, învelitoare)								
	Uzura fizică elemente de viață scurtă	45%	Finisaje Instalații								
		68%	Total uzura fizică								
B2	Depreciere funcțională	0%									
B3	Depreciere din cauze externe	35%									
	<b>Depreciere cumulată</b>	<b>79%</b>									
C. Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată											
		116.778 lei x 21% =	24.683 lei								
D. Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost:											
	Valoarea rotunjită:	24.700 lei									
		5.000 euro									

**JUDEȚUL IAȘI**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI**  
Anexă la Hotărârea  
Nr. \_\_\_\_\_  
29. IAN. 2025  
Anul.....Luna.....Ziua.....

Extindere cladire triaj											
<b>1 Identificare</b>											
Număr cadastral:	141232-C11										
Proprietar:	JUDEȚUL IAȘI										
Adresa:	Loc. Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi										
<b>2 Elemente geometrice</b>											
Nr. nivele:	P		Data PIF/modernizare:		2014		Coeficient corecție de transport:		1.0000		
Ana construita:	50 mpAc						Coeficient corecție manoperă:		1.0000		
Ana desfasurata:	50 mpAd										
Ana utilă:	40 mpAd										
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>											
A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)											
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire. Editura Iroval 2010, Cornel Schiopu, actualizat în august 2021											
Nr. Crt.	Lucrari	Simbol	Suprafata construită (mp)	Cost lei/mp	Indice 2024-2025	Corecție distanță de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat-lei	Cost total corectat-euro	C.I.B Euro - fara TVA	Pagina catalog
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	50	1.424.2	2.1494	1.000	1.000	153.059	30.755	25.845	101
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	50	632.0	2.3880	1.000	1.000	75.461	15.163	12.742	101
3	Finisaj interior și exterior	FOMAGS2E	50	382.0	3.2589	1.000	1.000	62.245	12.507	10.510	101
4	Învelitoare tablă cutanată	INVTZ	50	226.40	2.6188	1.000	1.000	29.645	5.957	5.006	101
5	Instalații sanitare	SAMAGS2E	50	42.40	2.9340	1.000	1.000	6.220	1.250	1.050	101
	Instalații încălzire	IVMAGS2E	50	107.50	2.6828	1.000	1.000	14.420	2.898	2.435	101
5	Instalații electrice	ELMGS2E	50	282.60	3.1829	1.000	1.000	44.974	9.037	7.594	101
<b>TOTAL - EURO - FARA TVA</b>										<b>65.182 €</b>	
<b>TOTAL - EURO/MP-</b>										<b>1.304 €</b>	
Cost de înlocuire brut al construcției:											
CIB =			65.182	euro x	49767	lei/euro =	324.390	lei			
B. Estimarea depreciilor cumulate											
B.1 Uzura fizică estimată											
Uzura fizică elemente de viață lungă		75%	Structura de rezistență								
Uzura fizică elemente de viață scurtă		45%	Anvelopa (închideri, compartimentari, învelitoare)								
			Finisaje								
			Instalații								
		68%	Total uzura fizică								
B2 Depreciere funcțională		0%									
B3 Depreciere din cauze externe		35%									
<b>Depreciere cumulată</b>		<b>79%</b>									
C. Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată											
			324.390	lei x	21%	=	68.565	lei			
D. Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost:											
Valoarea rotunjită:			68.600	lei							
			13.800	euro							



Pavilion tehnic											
<b>1 Identificare</b>											
Număr cadastral	141232-C12										
Proprietar:	JUDEȚUL IAȘI										
Adresa:	Loc. Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi										
<b>2 Elemente geometrice</b>											
Nr. nivele	P				Coeficient corecție de transport		1,0000				
Aria construită	78 mpAc		Data PIF/modernizare		1900		Coeficient corecție manoperă				1,0000
Aria desfasurata	78 mpAd										
Aria utilă	62 mpAd										
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>											
A. Metoda costurilor unitare-CIB (V1)											
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire, Editura Iroval 2010, Cornel Schiopu, actualizat în august 2021											
Nr. Crt.	Lucrari	Simbol	Suprafata construita (mp)	Cost lei/mp	Indice 2021-2022	Corecție distanța de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat -lei	Cost total corectat -euro	CIB Euro - fara TVA	Pagina catalog
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	78	1.424,2	2.1494	1,000	1,000	238.772	47.978	40.318	101
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	78	632,0	2,3880	1,000	1,000	117.719	23.654	19.877	101
3	Finisaj interior și exterior	FOMAGS2E	78	382,0	3,2589	1,000	1,000	97.102	19.511	16.396	101
4	Învelitoare tablă cutanată	INVTZ	78	226,40	2,6188	1,000	1,000	46.246	9.292	7.809	101
<b>TOTAL - EURO- FĂRA TVA</b>										<b>84.400 €</b>	
<b>TOTAL - EURO/MP-</b>										<b>1.082 €</b>	
Cost de înlocuire brut al construcției:											
CIB =			84.400	euro x	4,9767	lei/euro =	420.033	lei			
B. Estimarea depreciierilor cumulate											
B.1 Uzura fizica estimata											
Uzura fizică elemente de viață lungă		75%	Structura de rezistență								
Uzura fizică elemente de viață scurtă		45%	Anvelopa (închideri, compartimentari, învelitoare)								
		68%	Total uzura fizica								
B2 Depreciere funcționala		0%									
B3 Depreciere din cauze externe		35%									
<b>Depreciere cumulata</b>		<b>79%</b>									
C. Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulata											
			420.033	lei x	21%	=	88.781	lei			
D. Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost:											
Valoarea rotunjită:						88.800	lei				
						17.800	euro				



Capela											
<b>1 Identificare</b>											
Număr cadastral	141232-C13										
Proprietar:	JUDEȚUL IAȘI										
Adresa:	Loc. Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi										
<b>2 Elemente geometrice</b>											
Nr. nivele	P				Coeficient corecție de transport		1,0000				
Suprafața construită	70	mpAc	Data PIF/modernizare	1970		Coeficient corecție manoperă		1,0000			
Suprafața desfășurată	70	mpAd									
Suprafața utilă	56	mpAd									
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>											
A. Metoda costurilor unitare-CIB (VI)											
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire. Editura Iroval 2010. Cornel Schiopu, actualizat în august 2021											
Nr. Crt.	Lucrări	Simbol	Suprafața construită (mp)	Cost lei/mp	Indice 2021-2022	Corecție distanță de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat -lei	Cost total corectat -euro	CIB Euro -fara TVA	Pagina catalog
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	70	1.424,2	2,1494	1,000	1,000	214.282	43.057	36.182	101
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	70	632,0	2,3880	1,000	1,000	105.645	21.228	17.839	101
3	Finisaj interior și exterior	FOMAGS2E	70	382,0	3,2589	1,000	1,000	87.143	17.510	14.714	101
4	Învelitoare tablă cutanată	INVTZ	70	226,40	2,6188	1,000	1,000	41.503	8.339	7.008	101
<b>TOTAL - EURO- FĂRA TVA</b>										<b>75.743 €</b>	
<b>TOTAL - EURO/MP-</b>										<b>1.082 €</b>	
Page 1											
<b>Cost de înlocuire brut al construcției:</b>											
		CIB =	75.743	euro x	4,9767	lei/euro =	376.950	lei			
<b>B. Estimarea depreciilor cumulate</b>											
B.1 Uzura fizică estimată											
		Uzura fizică elemente de viață lungă	75%	Structura de rezistență							
		Uzura fizică elemente de viață scurtă	55%	Anvelopa (închideri, compartimentari, învelitoare)							
			70%	Finisaje							
				Instalații							
				Total uzura fizică							
B2 Depreciere funcțională		0%									
B3 Depreciere din cauze externe		35%									
<b>Depreciere cumulată</b>		<b>80%</b>									
<b>C Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată</b>											
			376.950	lei x	30%	=	113.085	lei			
<b>D Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost:</b>											
		Valoarea rotunjită:		113.100	lei						
				22.700	euro						

**JUDEȚUL IAȘI**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI**  
 Anexă la Hotărârea  
 Nr. 27  
 Anul.....Luna 29 IAN. 2025  
 Ziua.....

Camera de garda/Pavilion											
<b>1 Identificare</b>											
Număr cadastral	I41232-C15										
Proprietar:	JUDEȚUL IAȘI										
Adresa:	Loc. Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi										
<b>2 Elemente geometrice</b>											
Nr. nivele	P+1E				Data PIF/modernizare		1970		Coeficient corecție de transport		1,0000
Aria construită	28 mpAc								Coeficient corecție manoperă		1,0000
Aria desfasurata	56 mpAd										
Aria utilă	40 mpAd										
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>											
A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)											
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire, Editura Iroval 2010, Cornel Schiopu, actualizat în august 2021											
Nr. Crt	Lucrari	Simbol	Suprafata construită (mp)	Cost lei/mp	Indice 2024-2025	Corecție distanță de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat -lei	Cost total corectat -euro	C.I.B Euro - fara TVA	Pagina catalog
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	28	1.424,2	2.1494	1,000	1,000	85.713	17.223	14.473	101
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	56	632,0	2.3880	1,000	1,000	84.516	16.982	14.271	101
3	Finisaj interior și exterior	FOMAGS2E	56	382,0	3.2589	1,000	1,000	69.714	14.008	11.772	101
4	Învelitoare tablă cutanată	INVTZ	28	226,40	2.6188	1,000	1,000	16.601	3.336	2.803	101
5	Instalații sanitare	SAMAGS2E	56	42,40	2.9340	1,000	1,000	6.966	1.400	1.176	101
	Instalații încălzire	IVMAGS2E	56	107,50	2.6828	1,000	1,000	16.150	3.245	2.727	101
5	Instalații electrice	ELMGS2E	56	282,60	3.1829	1,000	1,000	50.371	10.121	8.505	101
<b>TOTAL - EURO - FĂRA TVA</b>										<b>55.727 €</b>	
<b>TOTAL - EURO/MP-</b>										<b>995 €</b>	
Cost de înlocuire brut al construcției:											
CIB = 55.727 euro x 4,9767 lei/euro = 277.338 lei											
<b>B Estimarea depreciierilor cumulate</b>											
B.1 Uzura fizică estimată											
Uzura fizică elemente de viață lungă		50%	Structura de rezistență								
Uzura fizică elemente de viață scurtă		30%	Anvelopa (incluzând compartimentari, învelitoare)								
		45%	Total uzura fizică								
B2 Depreciere funcțională		0%									
B3 Depreciere din cauze externe		35%									
<b>Depreciere cumulată</b>		<b>64%</b>									
<b>C Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată</b>											
277.338 lei x 36% = 99.203 lei											
<b>D Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost:</b>											
Valoarea rotunjită: 99.200 lei											
19.900 euro											



Grup sanitar/Pavilion 1											
<b>1 Identificare</b>											
Număr cadastral	I41232-C16										
Proprietar	JUDETUL IASI										
Adresa	Loc Iasi str. Elena Doamna nr 49 jud. Iasi										
<b>2 Elemente geometrice</b>											
Nr. nivele	P		Coeficient corecție de transport		1.0000						
Suprafața construită	17 mpAc		Data PIF/modernizare		1970						
Suprafața desfasurată	17 mpAd		Coeficient corecție manoperă		1.0000						
Suprafața utilă	14 mpAd										
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>											
A. Metoda costurilor unitare-CIB (V1)											
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire. Editura Iroval 2010, Cornel Schiopu, actualizat în august 2021											
Nr. Crt.	Lucrari	Simbol	Suprafața construită (mp)	Cost lei/mp	Indice 2024-2025	Corecție distanța de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat-lei	Cost total corectat-euro	CIB Euro -fara TVA	Pagina catalog
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	17	1.424,2	2.1494	1.000	1.000	52.040	10.457	8.787	101
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	17	632,0	2.3880	1.000	1.000	25.657	5.155	4.332	101
3	Finisaj interior și exterior	FOMAGS2E	17	382,0	3.2589	1.000	1.000	21.163	4.252	3.574	101
4	Învelitoare tablă cutanată	INVTZ	17	226,40	2.6188	1.000	1.000	10.079	2.025	1.702	101
<b>TOTAL - EURO- FĂRA TVA</b>										<b>18.395 €</b>	
<b>TOTAL - EURO/MP-</b>										<b>1.082 €</b>	
Cost de înlocuire brut al construcției:											
CIB = 18.395 euro x 4.9767 lei/euro = 91.546 lei											
B. Estimarea depreciilor cumulate											
B.1 Uzura fizică estimată											
Uzura fizică elemente de viață lungă		70%	Structura de rezistență								
Uzura fizică elemente de viață scurtă		55%	Anvelopa (închideri, compartimentari, învelitoare)								
		66%	Finisaje								
		0%	Instalații								
		0%	Total uzura fizică								
B2 Depreciere funcțională		0%									
B3 Depreciere din cauze externe		35%									
Depreciere cumulată		78%									
C. Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată											
91.546 lei x 22% = 20.094 lei											
D. Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost:											
Valoarea rotunjită: 20.100 lei											
4.000 euro											



Magazie											
<b>1 Identificare</b>											
Număr cadastral	141232-C17										
Proprietar	JUDEȚUL IASI										
Adresa	Loc. Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi										
<b>2 Elemente geometrice</b>											
Nr. nivele	P				Data PIF/modernizare		1900		Coeficient corecție de transport		1,0000
Suprafața construită	50 mpAc								Coeficient corecție manoperă		1,0000
Suprafața desfasurată	50 mpAd										
Suprafața utilă	40 mpAd										
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>											
A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)											
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire, Ediția Iroval 2010, Cornel Schiopu, actualizat în august 2021											
Nr. Crt.	Lucrări	Simbol	Suprafața construită (mp)	Cost lei/mp	Indice 2024-2025	Corecție distanță de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat -lei	Cost total corectat -euro	C.I.B Euro -fara TVA	Pagina catalog
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	50	1.424,2	2.1494	1,000	1,000	153.059	30.755	25.845	101
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	50	632,0	2.3880	1,000	1,000	75.461	15.163	12.742	101
3	Finisaj interior și exterior	FOMAGS2E	50	382,0	3.2589	1,000	1,000	62.245	12.507	10.510	101
4	Învelitoare tablă cutanată	INVTZ	50	226,40	2.6188	1,000	1,000	29.645	5.957	5.006	101
<b>TOTAL - EURO- FĂRA TVA</b>										<b>54.102 €</b>	
<b>TOTAL - EURO/MP-</b>										<b>1.082 €</b>	
<p>Cost de înlocuire brut al construcției:</p> <p>CIB = 54.102 euro x 4,9767 lei/euro = 269.249 lei</p>											
B Estimarea deprecierilor cumulate											
B.1 Uzura fizică estimată											
		Uzura fizică elemente de viață lungă	50%	Structura de rezistență							
		Uzura fizică elemente de viață scurtă	30%	Anvelopă (închideri, compartimentari, învelitoare)							
			45%	Finisaje							
			0%	Instalații							
			45%	Total uzura fizică							
B2 Depreciere funcțională											
B3 Depreciere din cauze externe											
Depreciere cumulată											
C Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată											
269.249 lei x 36% = 96.310 lei											
D Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost :											
Valoarea rotunjită: 96.300 lei											
19.400 euro											

**JUDEȚUL IASI**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN IASI**  
 Anexă la Hotărârea  
 Nr. 25  
29. IAN. 2025  
 Anul.....1. una.....Ziua.....

Magazie												
<b>1 Identificare</b>												
Număr cadastral	141232-C17											
Proprietar:	JUDEȚUL IAȘI											
Adresa:	Loc. Iasi, str. Elena Doamna nr. 49, jud. Iasi											
<b>2 Elemente geometrice</b>												
Nr. nivele	P									Coeficient corecție de transport		1,0000
Suprafața construită	50	mpAc	Data PFI/modernizare	1900				Coeficient corecție manoperă		1,0000		
Suprafața desfășurată	50	mpAd										
Suprafața utilă	40	mpAd										
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>												
A. Metoda costurilor unitare-CIB (V1)												
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire, Ediția Iroval 2010, Comel Schiopu, actualizat în august 2021												
Nr. Crt.	Lucrări	Simbol	Suprafața construită (mp)	Cost lei/mp	Indice 2024-2025	Corecție distanță de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat-lei	Cost total corectat-euro	CIB Euro -fara TVA	Pagina catalog	
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	50	1.424,2	2,1494	1,000	1,000	153.059	30.755	25.845	101	
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	50	632,0	2,3880	1,000	1,000	75.461	15.163	12.742	101	
3	Finisaj interior și exterior	FOMAGS2E	50	382,0	3,2589	1,000	1,000	62.245	12.507	10.510	101	
4	Învelitoare tablă cutată	INVTZ	50	226,40	2,6188	1,000	1,000	29.645	5.957	5.006	101	
<b>TOTAL - EURO- FĂRA TVA</b>										<b>54.102 €</b>		
<b>TOTAL - EURO/MP-</b>										<b>1.082 €</b>		
Page 1												
Cost de înlocuire brut al construcției:												
CIB =			54.102	euro x	1,9767	lei/euro =	269.249	lei				
B. Estimarea depreciierilor cumulate												
B.1 Uzura fizică estimată												
		Uzura fizică elemente de viață lungă	50%	Structura de rezistență								
		Uzura fizică elemente de viață scurtă	30%	Anvelopa (închideri, compartimentari, învelitoare)								
			45%	Total uzura fizică								
B.2 Depreciere funcțională			0%									
B.5 Depreciere din cauze externe			35%									
<b>Depreciere cumulată</b>			<b>64%</b>									
C. Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată												
			269.249	lei x	36%	=	96.310	lei				
D. Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost:												
Valoarea rotunjită:			96.300	lei								
			19.400	euro								



Cladire anexa - Magazie												
<b>1 Identificare</b>												
Număr cadastral	141232-C18											
Proprietar:	JUDEȚUL IAȘI											
Adresa	Loc. Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi											
<b>2 Elemente geometrice</b>												
Nr. nivele	D-P									Coeficient corecție de transport		1,0000
Aria construită	16 mpAc		Data PFI/modernizare		1990					Coeficient corecție manoperă		1,0000
Aria desfasurată	32 mpAd											
Aria utilă	13 mpAd											
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>												
A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)												
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire. Editura Iroval 2010. Comel Schiopu, actualizat în august 2021												
Nr. Crt.	Lucrari	Simbol	Suprafața construită (mp)	Cost lei/mp	Indice 2024-2025	Corecție distanță de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat -lei	Cost total corectat -euro	CIB Euro -fara TVA	Pagina catalog	
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	16	1.424,2	2.1494	1,000	1,000	48.979	9.842	8.270	101	
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	32	632,0	2,3880	1,000	1,000	48.295	9.704	8.155	101	
3	Finisaj interior și exterior	FOMAGS2E	32	382,0	3,2589	1,000	1,000	39.837	8.005	6.727	101	
4	Terasa necirculabilă	TERNECIRC	16	439,40	1,9861	1,000	1,000	13.963	2.806	2.358	101	
<b>TOTAL - EURO - FĂRA TVA</b>										<b>25.509 €</b>		
<b>TOTAL - EURO/MP-</b>										<b>797 €</b>		
Cost de înlocuire brut al construcției:												
CIB = 25.509 euro x 4,9267 lei/euro = 126.951 lei												
<b>B Estimarea depreciierilor cumulate</b>												
<b>B.1 Uzura fizică estimată</b>												
Uzura fizică elemente de viață lungă		70%	Structura de rezistență									
Uzura fizică elemente de viață scurtă		55%	Anvelopa (închideri, compartimentari, învelitoare)									
		66%	Finisaje									
			Instalații									
		66%	Total uzura fizică									
<b>B2 Depreciere funcțională</b>		0%										
<b>B3 Depreciere din cauze externe</b>		35%										
<b>Depreciere cumulată</b>		<b>78%</b>										
<b>C Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată</b>												
126.951 lei x 22% = 27.865 lei												
<b>D Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost:</b>												
Valoarea rotunjită: 27.900 lei												
5.600 euro												

**JUDEȚUL IAȘI**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI**  
 Anexă la Hotărârea  
 Nr. 25  
29 IAN. 2025  
 Anul.....Luna.....Ziua.....

Clădire anexă - Magazin											
<b>1 Identificare</b>											
Număr cadastral	141232-C19										
Proprietar	JUDEȚUL IAȘI										
Adresa	Loc. Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi										
<b>2 Elemente geometrice</b>											
Nr nivele	P		Coeficient corecție de transport		1,0000						
Suprafata construită (mp)	13		Data PIF/modernizare		1990						
Suprafata desfasurata (mpAd)	13		Coeficient corecție manoperă		1,0000						
Suprafata utilă (mpAd)	10										
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>											
A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)											
Catalogul costurilor de reconstrucție-costuri de înlocuire. Editura Inoval 2010. Comel Schiopu, actualizat în august 2021											
Nr. Crt.	Lucrari	Simbol	Suprafata construită (mp)	Cost lei/mp	Indice 2024-2025	Corecție distanță de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat -lei	Cost total corectat -euro	C.I.B Euro - fara TVA	Pagina catalog
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	13	1.424,2	2.1494	1,000	1,000	39.795	7.996	6.720	101
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	13	632,0	2.3880	1,000	1,000	19.620	3.942	3.313	101
3	Finisaj interior și exterior	FOMAGS2E	13	382,0	3.2589	1,000	1,000	16.184	3.252	2.733	101
4	Învelitoare tablă cutanată	INVTZ	13	226,40	2.6188	1,000	1,000	7.708	1.549	1.301	101
	Instalații încălzire	IVMAGS2E	13	107,50	2.6828	1,000	1,000	3.749	753	633	101
5	Instalații electrice	ELMAGS2E	13	282,60	3.1829	1,000	1,000	11.693	2.350	1.974	101
<b>TOTAL - EURO - FĂRA TVA</b>										<b>16.674 €</b>	
<b>TOTAL - EURO/MP</b>										<b>1.283 €</b>	
CIB = 16.674 euro x 4,9767 lei/euro = 82.982 lei											
<b>B Estimarea depreciilor cumulate</b>											
<b>B.1 Uzura fizică estimată</b>											
Uzura fizică elemente de viață lungă		70%	Structura de rezistență Anvelopa (închideri, compartimentari, învelitoare)								
Uzura fizică elemente de viață scurtă		55%	Finisaje Instalații								
		66%	Total uzura fizică								
<b>B.2 Depreciere funcțională</b>											
		0%									
<b>B.3 Depreciere din cauze externe</b>											
		35%									
<b>Depreciere cumulată</b>		<b>78%</b>									
<b>C Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată</b>											
		82.982 lei	x	22%	=	18.214 lei					
<b>D Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost:</b>											
		Valoarea rotunjită:		18.200 lei							
				3.700 euro							



Cladire anexa - Magazie											
<b>1 Identificare</b>											
Număr cadastral	141232-C20										
Proprietar	JUDEȚUL IASI										
Adresa	Loc Iasi, str Elena Doamna nr. 49, jud. Iasi										
<b>2 Elemente geometrice</b>											
Nr. nivele	P						Coeficient corecție de transport		1,0000		
Aria construita	13 mpAc		Data PIF/modernizare		1990		Coeficient corecție manoperă		1,0000		
Aria desfasurata	13 mpAd										
Aria utilă	56 mpAd										
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>											
A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)											
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire, Editura Iroval 2010, Cornel Schiopu, actualizat în august 2021											
Nr. Crt.	Lucrari	Simbol	Suprafata construita (mp)	Cost lei/mp	Indice 2024-2025	Corecție distanța de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat-lei	Cost total corectat-euro	C.I.B Euro - fara TVA	Pagina catalog
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	13	1.424,2	2,1494	1,000	1,000	39.795	7.996	6.720	101
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	13	632,0	2,3880	1,000	1,000	19.620	3.942	3.313	101
3	Instalații electrice	ELMGS2E	13	282,60	3,1829	1,000	1,000	11.693	2.350	1.974	101
3	Finisaj interior și exterior	FOMAGS2E	13	382,0	3,2589	1,000	1,000	16.184	3.252	2.733	101
4	Terasa necirculabila	TERNECIRC	13	439,40	1,9861	1,000	1,000	11.345	2.280	1.916	101
<b>TOTAL - EURO - FĂRA TVA</b>										<b>16.655 €</b>	
<b>TOTAL - EURO/MP</b>										<b>1.281 €</b>	
Cost de înlocuire brut al construcției:											
CIB =			16.655	euro x	4,9767	lei/euro =	82.887	lei			
B Estimarea depreciierilor cumulate											
B.1 Uzura fizică estimată											
		Uzura fizică elemente de viață lungă	70%	Structura de rezistență							
		Uzura fizică elemente de viață scurtă	55%	Anvelopa (închideri, compartimentari, învelitoare)							
			66%	Total uzura fizică							
B2. Depreciere funcțională			0%								
B3. Depreciere din cauze externe			35%								
<b>Depreciere cumulată</b>			<b>78%</b>								
C Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată											
			82.887	lei x	22%	=	18.193	lei			
D Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost :											
		Valoarea rotunjită:	18.200	lei							
			3.700	euro							



Cladire anexa - Magazie											
<b>1 Identificare</b>											
Număr cadastral	141232-C21										
Proprietar	JUDETUL IASI										
Adresa	Loc Iasi, str. Elena Doamna nr. 49, jud. Iasi										
<b>2 Elemente geometrice</b>											
Nr. nivele	P		Coeficient corectie de transport		1,0000						
Suprafata construita	43 mpAc		Data PIF/modernizare		1990						
Suprafata desfasurata	43 mpAd		Coeficient corectie manoperă		1,0000						
Suprafata utila	56 mpAd										
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>											
A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)											
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire. Editura Iroval 2010. Cornel Schiopu, actualizat în august 2021											
Nr. Crt	Lucrari	Simbol	Suprafata construita (mp)	Cost lei/mp	Indice 2024-2025	Corectie distanta de transport	Corectie manoperă	Cost total corectat-lei	Cost total corectat-euro	CIB Euro - fara TVA	Pagina catalog
1	Infrastructură	6IRMAGS2E	43	1.424,2	2.1494	1,000	1,000	131.631	26.449	22.226	101
2	Suprastructură	6SRMAGS2E	43	632,0	2.3880	1,000	1,000	64.896	13.040	10.958	101
3	Instalati electrice	ELMGS2E	43	282,60	3.1829	1,000	1,000	38.678	7.772	6.531	101
3	Finisaj interior si exterior	FOMAGS2E	43	382,0	3.2589	1,000	1,000	53.531	10.756	9.030	101
4	Tenusa necarucabila	TERNECIRC	43	439,40	1.9861	1,000	1,000	37.526	7.540	6.336	101
<b>TOTAL - EURO - FĂRA TVA</b>										<b>55.091 €</b>	
<b>TOTAL - EURO/MP</b>										<b>1.281 €</b>	
Cost de înlocuire brut al construcției:											
CIB =			55.091	eur	x	4,9767	lei/euro =	274.171	lei		
B Estimarea depreciilor cumulate											
B1 Uzura fizica estimata											
	Uzura fizică elemente de viață lungă	70%	Structura de rezistență								
	Uzura fizică elemente de viață scurtă	55%	Anvelopa (incluzând compartimentari, înveltoare)								
		66%	Finisaje								
			Instalati								
		66%	Total uzura fizica								
B2	Depreciere functionala	0%									
B3	Depreciere din cauze externe	35%									
	<b>Depreciere cumulata</b>	<b>78%</b>									
C. Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulata											
		274.171	lei	x	22%	=	60.179	lei			
D. Valoarea de piata a constructiei estimata pe baza abordarii prin cost :											
	Valoarea rotunjita:	60.200	lei								
		12.100	euro								



Rezervor apa											
<b>1 Identificare</b>											
Număr cadastral:	-										
Proprietar:	JUDEȚUL IAȘI										
Adresa:	Loc. Iasi, str. Elena Doamna, nr. 49, jud. Iasi										
<b>2 Elemente geometrice</b>											
Nr. nivele:	P	Data PIF/modernizare:		2014		Coeficient corecție de transport:		1,0000			
Capacitate:	100	mc				Coeficient corecție manoperă:		1,0000			
<b>3 ABORDAREA PRIN COST</b>											
A Metoda costurilor unitare-CIB (V1)											
Catalog costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire. Ediția broșată 2010. Comel Schiopu, actualizat în august 2021											
Nr. Crt.	Denumire	Simbol	Capacitate	Cost lei/mp	Indice 2024-2025	Corecție distanță de transport	Corecție manoperă	Cost total corectat lei	Cost total corectat euro	CIB Euro -fara TVA	Pagina catalog
1	Rezervor cu capacitatea de	REZAPAI100	100 mc	132.969,1	2.4648	1.000	1.000	327.742	65.855	55.341	197
<b>TOTAL - EURO- FĂRA TVA</b>										55.341 €	
Page 1											
Cost de înlocuire brut al construcției:											
CIB = <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">55.341</span> euro x <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">4,9767</span> lei/euro = <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">275.416</span> lei											
<b>B Estimarea depreciierilor cumulate</b>											
B.1 Uzura fizică estimată											
		Uzura fizică elemente de viață lungă	60%	Structura de rezistență							
			60%	Anvelopa (închideri, compartimentari, învelitoare)							
			60%	Total uzura fizică							
B2. Depreciere funcțională			0%								
B3. Depreciere din cauze externe			35%								
<b>Depreciere cumulată</b>			74%								
<b>C. Cost de înlocuire net (CIN) = Cost de înlocuire brut - Depreciere cumulată</b>											
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">275.416</span> lei x <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">26%</span> = <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">71.647</span> lei											
<b>D. Valoarea de piață a construcției estimată pe baza abordării prin cost:</b>											
Valoarea rotunjită: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">71.600</span> lei <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">14.400</span> euro											

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea proprietatii estimata prin aceasta metoda este:

**2.817.800 euro**



## VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Valori alocate:

SPITAL CLINIC DE OBSTETRICA SI GINECOLOGIE ELENA DOAMNA

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	x				REZULTATELE EVALUARII											
			St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Metoda comparatiei directe		Abordarea prin cost			Abordarea prin venit		Valoare de piata estimata evaluator				
			mp	mp	mp		lei	euro	lei	euro	%	lei	euro	lei	euro			
1	Teren intravilan	141232	8.337	-	-		8.650.000	1.738.000									8.649.505	1.738.000
2	Pavilion 1	141232-C1	1095,00	2190,00	1752	1841			x	x	2.294.600	461.100	42,7%	875.402	175.900		875.402	175.900
3	Cladire centrala/Pavilionul tehnic	141232-C3	158,00	158,00	126,4	1990					197.400		3,7%	75.148	15.100		75.148	15.100
4	Centru sanatare	141232-C5	232,00	464,00	371,2	1900			x	x	486.200	97.700	9,0%	185.631	37.300		185.631	37.300
5	Cladire triaj	141232-C6	283,00	283,00	226,4	1841			x	x	388.400	78.000	7,2%	148.306	29.800		148.306	29.800
6	Pavilion amfiteatru	141232-C7	271,00	271,00	216,8	1900			x	x	372.000	74.700	6,9%	141.836	28.500		141.836	28.500
7	Pavilion farmacie	141232-C8	139,00	139,00	111,2	1841			x	x	291.300	58.500	5,4%	110.980	22.300		110.980	22.300
8	Pavilion 2	141232-C9	408,00	408,00	326,4	1900			x	x	707.500	142.200	13,2%	270.235	54.300		270.235	54.300
TOTAL											4.737.400	951.900		10.456.000	2.101.000		10.456.000	2.101.000
CONSTRUCTII ADAUGIRI							REZULTATELE EVALUARII											
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Metoda comparatiei directe		Abordarea prin cost			Abordarea prin venit		Valoare de piata estimata evaluator				
			mp/mc	mp	mp		lei	euro	lei	euro	%	lei	euro	lei	euro			
1	Cladire oficiu	141232-C10	18,00	18,00	14,4	1990	x	x	24.700	5.000	0,5%	9.456	1.900		9.456	1.900		
2	Extindere cladire triaj	141232-C11	50,00	50,00	40	1841	x	x	68.600	13.800	1,3%	26.377	5.300		26.377	5.300		
3	Pavilion tehnic	141232-C12	78,00	78,00	62,4	1900	x	x	88.900	17.900	1,7%	33.842	6.800		33.842	6.800		
4	Capela	141232-C13	70,00	70,00	56	1900	x	x	119.100	22.700	2,1%	43.297	8.700		43.297	8.700		
5	Camera de garda/Pavilion	141232-C15	28,00	56,00	44,8	1970	x	x	99.300	20.000	1,9%	37.823	7.600		37.823	7.600		
6	Grup sanitar/Pavilion 1	141232-C16	17,00	17,00	13,6	1970	x	x	20.100	4.000	0,4%	7.465	1.500		7.465	1.500		
7	Magazie	141232-C17	50,00	50,00	40	1900	x	x	96.400	19.400	1,8%	36.828	7.400		36.828	7.400		
8	Cladire anexa - Magazie	141232-C18	16,00	16,00	12,8	1990	x	x	27.900	5.600	0,5%	10.451	2.100		10.451	2.100		
9	Cladire anexa - Magazie	141232-C19	13,00	13,00	10,4	1990	x	x	18.200	3.700	0,3%	6.967	1.400		6.967	1.400		
10	Cladire anexa - Magazie	141232-C20	13,00	13,00	10,4	1990	x	x	18.200	3.700	0,3%	6.967	1.400		6.967	1.400		
11	Cladire anexa - Magazie	141232-C21	43,00	43,00	34,4	1900	x	x	60.200	12.100	1,1%	22.893	4.600		22.893	4.600		
TOTAL									635.600	127.900		242.365	48.700		242.365	48.700		
Total constructii -rotunjit-									10.237.200	1.079.800	100%	10.697.325	2.150.000		10.697.325	2.150.000		
Total teren -rotunjit-									8.650.000	1.738.000						8.650.000	1.738.000	
Total general -rotunjit- (constructii + teren)									18.887.200	2.817.800		10.697.325	2.150.000		10.697.325	2.150.000		

Observatii:

Bunurile care raman in proprietatea Judetului Iasi au urmatoarele valori:

CONSTRUCTII CU NR. CAD. 141232-C2; 141232-C4; REZERVOR APA SI TEREN							REZULTATELE EVALUARII									
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Metoda comparatiei directe		Abordarea prin cost			Abordarea prin venit		Valoare de piata estimata evaluator		
			mp/mc	mp	mp		lei	euro	lei	euro	%	lei	euro	lei	euro	
1	Cladire anexa - poarta	141232-C2	22,00	22,00	17,6	1990	x	x	16.600	3.300		-	-		16.600	3.300
2	Cladire anexa	141232-C4	11,00	11,00	8,8	1900	x	x	5.300	1.100		-	-		5.300	1.100
3	Rezervor apa	-	100,00			2014	x	x	71.600	14.400		-	-		71.600	14.400
CONSTRUCTII CU NR. CAD. 141232-C2; 141232-C4; REZERVOR APA SI TEREN							REZULTATELE EVALUARII									
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Metoda comparatiei directe		Abordarea prin cost			Abordarea prin venit		Valoare de piata estimata evaluator		
			mp/mc	mp	mp		lei	euro	lei	euro	%	lei	euro	lei	euro	
1	Teren intravilan de sub C14	-	180,00						189.000	38.000					189.000	38.000

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

(a) tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,

(b) punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,  
(c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și

(d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Pentru determinarea valorii de piață am ales metoda abordării prin venit ca fiind cea mai relevantă. Având în vedere credibilitatea și adecvarea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a activelor, este estimată la:

x							REZULTATELE EVALUARII	
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Valoare de piață estimată evaluator	
			mp	mp	mp		lei	euro
1	Teren intravilan	141232	8.337	-	-		8.649.505	1.738.000
2	Pavilion 1	141232-C1	1095,00	2190,00	1752	1841	875.402	175.900
3	Cladire centrala/Pavilionul tehnic	141232-C3	158,00	158,00	126,4	1990	75.148	15.100
4	Centru sanatare	141232-C5	232,00	464,00	371,2	1900	185.631	37.300
5	Cladire triaj	141232-C6	283,00	283,00	226,4	1841	148.306	29.800
6	Pavilion amfiteatru	141232-C7	271,00	271,00	216,8	1900	141.836	28.500
7	Pavilion farmacie	141232-C8	139,00	139,00	111,2	1841	110.980	22.300
8	Pavilion 2	141232-C9	408,00	408,00	326,4	1900	270.235	54.300
<b>TOTAL</b>							<b>10.456.000</b>	<b>2.101.000</b>
CONSTRUCTII ADAUGIRI							REZULTATELE EVALUARII	
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Valoare de piață estimată evaluator	
			mp/mc	mp	mp		lei	euro
1	Cladire oficiu	141232-C10	18,00	18,00	14,4	1990	9.456	1.900
2	Extindere cladire triaj	141232-C11	50,00	50,00	40	1841	26.377	5.300
3	Pavilion tehnic	141232-C12	78,00	78,00	62,4	1900	33.842	6.800
4	Capela	141232-C13	70,00	70,00	56	1900	43.297	8.700
5	Camera de garda/Pavilion	141232-C15	28,00	56,00	44,8	1970	37.823	7.600
6	Grup sanitar/Pavilion 1	141232-C16	17,00	17,00	13,6	1970	7.465	1.500
7	Magazie	141232-C17	50,00	50,00	40	1900	36.828	7.400
8	Cladire anexa - Magazie	141232-C18	16,00	16,00	12,8	1990	10.451	2.100
9	Cladire anexa - Magazie	141232-C19	13,00	13,00	10,4	1990	6.967	1.400
10	Cladire anexa - Magazie	141232-C20	13,00	13,00	10,4	1990	6.967	1.400
11	Cladire anexa - Magazie	141232-C21	43,00	43,00	34,4	1900	22.893	4.600
<b>TOTAL</b>							<b>242.365</b>	<b>48.700</b>
<b>Total constructii -rotunjit-</b>							<b>2.047.325</b>	<b>2.150.000</b>
<b>Total teren -rotunjit-</b>							<b>8.650.000</b>	<b>1.738.000</b>
<b>Total general -rotunjit- (constructii + teren)</b>							<b>10.697.325</b>	<b>2.150.000</b>

Observatii:

Bunurile care raman in proprietatea Judetului Iasi au urmatoarele valori:



CONSTRUCTII CU NR. CAD. 141232-C2; 141232-C4; REZERVOR APA SI TEREN							REZULTATELE EVALUARII	
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Valoare de piata estimata evaluator	
			mp/mc	mp	mp		lei	euro
1	Cladire anexa - poarta	141232-C2	22,00	22,00	17,6	1990	16.600	3.300
2	Cladire anexa	141232-C4	11,00	11,00	8,8	1900	5.300	1.100
3	Rezervor apa	-	100,00			2014	71.600	14.400

TEREN SUB CONSTRUCTIA NR CAD. 141232-C14							REZULTATELE EVALUARII	
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Valoare de piata estimata evaluator	
			mp/mc	mp	mp		lei	euro
1	Teren intravilan de sub C14	-	180,00				189.000	38.000

(Valoarea estimată nu include/nu tine cont de TVA)

Concluzia Evaluatorului cu privire la valoarea estimată este valabilă la data evaluării.

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include constructia, terenul atat cota exclusiva cat si cea indiviza;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.



## ANEXA 1 – DOCUMENTE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IAȘI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 141232 Iași

Nr. cartee 206872  
Ziua 18  
Luna 10  
Anul 2024



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	141232	Din acte 9.800 Măsurată 8.517	

#### Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	141232-C1	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 1095 mp. construcție din cărămidă, edificată în anul 1841. Pavilion I
A1.3	141232-C3	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 158 mp. construcție din cărămidă, edificată în anul 1990. Pavilion Tehnic
A1.5	141232-C5	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 232 mp. construcție din cărămidă, edificată în anul 1900. Pavilion II-IV
A1.6	141232-C6	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 283 mp. construcție din cărămidă, edificată în anul 1841. triaj
A1.7	141232-C7	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 271 mp. construcție din cărămidă, edificată în anul 1900. Pavilion Administrativ
A1.8	141232-C8	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 139 mp. construcție din cărămidă, edificată în anul 1841. Pavilion Farmacie
A1.9	141232-C9	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 408 mp. construcție din cărămidă, edificată în anul 1900. Pavilion II
A1.10	141232-C10	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 18 mp.
A1.11	141232-C11	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 50 mp.
A1.12	141232-C12	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 78 mp.
A1.13	141232-C13	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 70 mp.
A1.14	141232-C14	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 180 mp.
A1.15	141232-C15	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 28 mp.
A1.16	141232-C16	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 17 mp.
A1.17	141232-C17	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 50 mp.
A1.18	141232-C18	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 12 mp.
A1.19	141232-C19	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 16 mp.
A1.20	141232-C20	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 13 mp.
A1.21	141232-C21	Loc. Iași, Str. ELENA DOAMNA, Nr. 49, Jud. Iași	S. construită la sol 43 mp.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

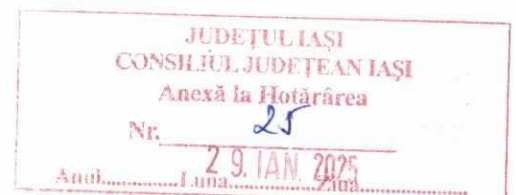
Inscrierți privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
63190 / 05/07/2012 Act Administrativ nr. Hotărâre de Guvern nr. 1149, din 16/11/2011 emis de Guvernul României (act administrativ, adresa nr. 5450/04-07-2008 emis de Consiliul Județean Iași).	A1, A1.1, A1.3, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18.
B1 Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2003

Pagina 1 din 5

Exportul pentru informare online la adresa [eap.ancp.ro](http://eap.ancp.ro)

Formularul nr. 100/1



Carte Funciară Nr. 141232 Comuna/Draș/Municipiu: Iași

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL IAȘI, DOMENIUL PUBLIC, CIF:4540712	A1.19, A1.20, A1.21/ B.5
<b>55783 / 26/03/2021</b> Act Administrativ nr. 134, din 18/03/2020 emis de CJ Iași; Inscris Sub Semnatura Privata nr. dxf, din 26/03/2021 emis de Dragoș Gabriel Alin; Act Administrativ nr. 187491, din 24/10/2019 emis de BCP Iași; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Borderou, din 26/03/2021 emis de Dragoș Gabriel Alin; Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere+declaratie, din 26/03/2021 emis de Dragoș Gabriel Alin; Inscris Sub Semnatura Privata nr. op, din 26/03/2021 emis de Dragoș Gabriel Alin; Inscris Sub Semnatura Privata nr. memoriu, din 26/03/2021 emis de Dragoș Gabriel Alin; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 26/03/2021 emis de Dragoș Gabriel Alin; Act Administrativ nr. 13337, din 24/04/2020 emis de CJ Iași; Act Administrativ nr. 10786, din 31/03/2021 emis de Spitalul Elena Doamna; Act Administrativ nr. 35, din 05/01/2021 emis de Primaria mun. Iași;	
B5 actualizare informatii cadastrale in sensul reconfigurarii constructiilor intabulate in cartea funciara conform HCJ nr. 134/2020	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>63190 / 05/07/2012</b> Act Administrativ nr. Hoptarare de Guvern nr 1149, din 16/11/2011 emis de Guvernul Romaniei (act administrativ adresa nr. 5450/04-07-2008 emis de Consiliul Judetean Iași);	
C1 administrare 1) SPITALUL CLINIC DE OBSTETRICA SI GINECOLOGIE ELENA DOAMNA	A1, A1.1, A1.3, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21



Carte Funciară Nr. 141232 Comuna/Oraș/Municipiu: Iasi

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		
Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
141232	Din acte: 9.800 Masurata: 8.517	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra viilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	8.517	18	583.585.592. 602.603.604.		

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	141232-C1	constructii administrative si social culturale	1.095	Cu acte	S. construita la sol 1095 mp; constructie din caramizi, edificata in anul 1841. Pavilion I
A1.2	141232-C2	constructii administrative si social culturale	22	Fara acte	S. construita la sol 22 mp; anexa din caramizi, edificata in 1990-1994.
A1.3	141232-C3	constructii administrative si social culturale	158	Cu acte	S. construita la sol 158 mp; constructie din caramizi, edificata in anul 1990. Pavilion Tehnic
A1.4	141232-C4	constructii administrative si social culturale	11	Fara acte	S. construita la sol 11 mp; anexa din caramizi, edificata in anul 1900-1994. magazine
A1.5	141232-C5	constructii administrative si social culturale	232	Cu acte	S. construita la sol 232 mp; constructie din caramizi, edificata in anul 1900. Pavilion III-IV

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 3 din 5

Extrase pentru informare on-line la adresa eppay.ancp.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciara Nr. 141232 Comuna/Oraș/Municipiu: Iasi

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	141232-C6	construcții administrative și social culturale	283	Cu acte	S. construita la sol:283 mp. construcție din caramizi, edificata in anul 1841. triaj
A1.7	141232-C7	construcții administrative și social culturale	271	Cu acte	S. construita la sol:271 mp. construcție din caramizi, edificata in anul 1900. Pavilion Administrativ
A1.8	141232-C8	construcții administrative și social culturale	Din acte: 90 Masurata: 139	Cu acte	S. construita la sol:139 mp. construcție din caramizi, edificata in anul 1841. Pavilion Farmacie
A1.9	141232-C9	construcții administrative și social culturale	408	Cu acte	S. construita la sol:408 mp. construcție din caramizi, edificata in anul 1900. Pavilion II
A1.10	141232-C10	construcții administrative și social culturale	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp.
A1.11	141232-C11	construcții administrative și social culturale	50	Cu acte	S. construita la sol:50 mp.
A1.12	141232-C12	construcții administrative și social culturale	78	Cu acte	S. construita la sol:78 mp.
A1.13	141232-C13	construcții administrative și social culturale	70	Cu acte	S. construita la sol:70 mp.
A1.14	141232-C14	construcții administrative și social culturale	180	Cu acte	S. construita la sol:180 mp.
A1.15	141232-C15	construcții administrative și social culturale	28	Cu acte	S. construita la sol:28 mp.
A1.16	141232-C16	construcții administrative și social culturale	17	Cu acte	S. construita la sol:17 mp.
A1.17	141232-C17	construcții administrative și social culturale	50	Cu acte	S. construita la sol:50 mp.
A1.18	141232-C18	construcții administrative și social culturale	12	Cu acte	S. construita la sol:12 mp.
A1.19	141232-C19	construcții administrative și social culturale	16	Cu acte	S. construita la sol:16 mp.
A1.20	141232-C20	construcții administrative și social culturale	13	Cu acte	S. construita la sol:13 mp.
A1.21	141232-C21	construcții administrative și social culturale	43	Cu acte	S. construita la sol:43 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	62.825	2	3	29.954
3	4	0.325	4	5	17.428
5	6	12.152	6	7	4.603
7	8	5.371	8	9	2.32
9	10	10.433	10	11	17.19
11	12	2.398	12	13	11.074
13	14	24.753	14	15	3.162
15	16	2.508	16	17	3.239



Carte Funciară Nr. 141232 Comuna/Oraș/Municipiu: Iasi

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)	Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
17	18	10.017	18	19	7.387
19	20	25.195	20	21	17.552
21	22	2.568	22	23	17.534
23	24	2.551	24	25	2.533
25	26	2.509	26	27	7.532
27	28	2.438	28	29	1.266
29	30	10.878	30	31	7.086
31	32	0.811	32	33	0.743
33	34	0.911	34	35	27.549
35	36	13.949	36	1	4.983

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP-ului conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:  
16/10/2024, 08:37





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](http://www.icc.ro)



**HOTĂRÂREA nr. 337**

**privind demararea procedurii în vederea exercitării dreptului de preemțiune în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (8<sup>1</sup>) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, asupra unei părți din imobilul situat în municipiul Iași, strada Elena Doamna nr. 49, înscris în Cartea Funciară nr. 141232, nr. cadastral 141232, UAT Municipiul Iași**

**Consiliul Județean Iași;**

**Având în vedere:**

- a) Proiectul de hotărâre înregistrat cu nr. 343 privind demararea procedurii în vederea exercitării dreptului de preemțiune în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (8<sup>1</sup>) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, asupra unei părți din imobilul situat în municipiul Iași, strada Elena Doamna nr. 49, înscris în Cartea Funciară nr. 141232, nr. cadastral 141232, UAT Municipiul Iași, inițiat de Președintele Consiliului Județean Iași, domnul Costel Alexe;
- b) Referatul de aprobare prezentat de către Președintele Consiliului Județean Iași, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr. 35209/23.09.2024;
- c) Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 35210/23.09.2024 întocmit de Direcția Tehnică și Investiții- Serviciul Tehnic, Investiții, Patrimoniu și Monitorizarea Lucrărilor Publice din cadrul Consiliului Județean Iași;
- d) Decizia nr. 1461/30.06.2022 emisă de Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților;
- e) Adresa Fundației Caritatea nr. F 907/19.09.2024, înregistrată la Consiliul Județean Iași sub nr. 31467/26.08.2024, referitoare la intenția de vânzare a imobilului, situat în municipiul Iași, strada Elena Doamna nr. 49, înscris în Cartea Funciară nr. 141232, nr. cadastral 141232, UAT Municipiul Iași;
- f) Răspunsul formulat de Județul Iași-Consiliul Județean Iași prin adresa nr. 31467/13.09.2024 privind intenția de exercitare a dreptului de preemțiune;
- g) Hotărârea Consiliului Județean Iași nr. 134/18.03.2020 privind actualizarea domeniului public al Județului Iași, cu modificările și completările ulterioare;
- h) Extras de carte funciară pentru informare nr. 141232, UAT Municipiul Iași;



i) Prevederile art. 4 alin. (8<sup>1</sup>) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată;

j) Dispozițiile Legii nr. 287/2009 din Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, privind conținutul și limitele dreptului de folosință cu titlu gratuit;

k) Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

l) Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

m) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

n) Constituția României art. 36, alin. (1), (2) și (4);

o) Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean Iași din data de 23 septembrie 2024;

p) Votul exprimat de către consilierii județeni și Președintele Consiliului Județean Iași în cadrul ședinței ordinare a Consiliului Județean Iași din data de 24 septembrie 2024 și consemnat în procesul-verbal al acesteia, respectiv 28 voturi "Pentru";

În temeiul art. 173 și art. 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

#### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.(1)** Se aprobă demararea procedurii în vederea exercitării dreptului de preemțiune în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (8<sup>1</sup>) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată asupra unei părți din imobilul situat în municipiul Iași, strada Elena Doamna nr. 49, înscris în Cartea Funciară nr. 141232, nr. cadastral 141232, UAT Municipiul Iași.

**(2)** Datele de identificare ale părții din imobilul înscris în cartea funciară nr. 141232 nr. cadastral 141232, UAT Municipiul Iași, pentru care ne exercităm dreptul de preemțiune, sunt prezentate în Anexa care face parte din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Oferta de vânzare a Fundației Caritatea este în valoare de 2.150.000 euro.

**Art. 3.** Prețul de vânzare va fi determinat prin întocmirea unui raport de evaluare de către o persoană fizică sau juridică autorizată, aprobat de plenum Consiliului Județean Iași la o dată ulterioară.

**Art. 4.** Procedura va fi demarată după ce Fundația Caritatea va duce la îndeplinire formalitățile de publicitate imobiliară.



**Art. 5.(1)** Prezenta Hotărâre se comunică către:

- a) Instituția Prefectului Județului Iași;
- b) Fundația Caritatea;
- c) Direcția Juridică, Direcția Economică și Direcția Tehnică și Investiții, Serviciul Tehnic, Investiții, Patrimoniu și Monitorizarea Lucrărilor Publice.

(2) Aducerea la cunoștință publică a prevederilor prezentei Hotărâri va fi asigurată de către compartimentele de specialitate din cadrul Consiliului Județean Iași cu atribuții în acest sens.

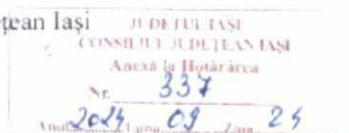
**Data astăzi: 24 septembrie 2024**

**PREȘEDINTE,**  
**Costel Alexe**

Contrasemnează pentru legalitate,  
**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,**  
**Lăcrămioara Vernică-Dăscălescu**



**ANEXA nr.1** la Hotărârea Consiliului Județean Iași  
nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2024



Nr. crt.	Cod clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii (PIF)
1	1.6.2.1	Pavilion 1	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=1.095 mp, nr.cad.141232-C1, UAT Iași	1841
2.	1.2.2	Clădire anexă-Cabină poartă	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=22 mp, nr.cad.141232-C2, UAT Iași	1990
3.	1.6.2.	Pavilion tehnic	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=158 mp, nr.cad.141232-C3, UAT Iași	1900
4.	1.6.2.	Clădire anexă	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=11 mp, nr.cad.141232-C4, UAT Iași	1900
5.	1.6.2.1	Centru de Sănătate	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=232 mp, nr.cad.141232 C5, UAT Iași	1900
6	1.6.2.1	Clădire Triaj	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=283 mp, nr.cad.141232-C6, UAT Iași	1841
7.	1.6.2.1	Pavilion cu Amfiteatru	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=271 mp, nr.cad.141232-C7, UAT Iași	1900
8.	1.6.2.1	Pavilion Farmacie	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=139 mp, nr.cad.141232-C8	1841
9.	1.6.2.1	Pavilion 2	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=408 mp, nr.cad.141232-C9, UAT Iași	1900
10.	1.6.2.1	Clădire OFICIU	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=18 mp, nr.cad.141232-C10, UAT Iași	1990
11	1.6.2.1	Extindere Clădire Triaj	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=50 mp, nr.cad.141232-C11, UAT Iași	1841
12.	1.6.2.1	Clădire anexă - centrală termică	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=78 mp, nr.cad.141232 C12, UAT Iași	1900
13.	1.6.2.1	Capela	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=70 mp, nr.cad.141232-C13, UAT Iași	1990
14	1.6.2	Cameră de gardă	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=28 mp, nr.cad.141232-C15, UAT Iași	1970
15.	1.6.2.	Grup sanitar Pavilion 1	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=17 mp, nr.cad.141232-C16, UAT Iași	1970
16.	1.6.2.1	Clădire anexă - magazie	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=50 mp, nr.cad.141232 C17, UAT Iași	1900
17.	1.6.2.1	Clădire anexă - magazie	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=12 mp, nr.cad.141232-C18, UAT Iași	1900
18.	1.6.2.1	Clădire anexă - magazie	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=16 mp, nr.cad.141232-C19, UAT Iași	1900
19.	1.6.2.1	Clădire anexă - magazie	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=13 mp, nr.cad.141232-C20, UAT Iași	1990
20.	1.6.2.1	Clădire anexă - atelier	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, Sc=43 mp, nr.cad.141232-C21, UAT Iași	1947



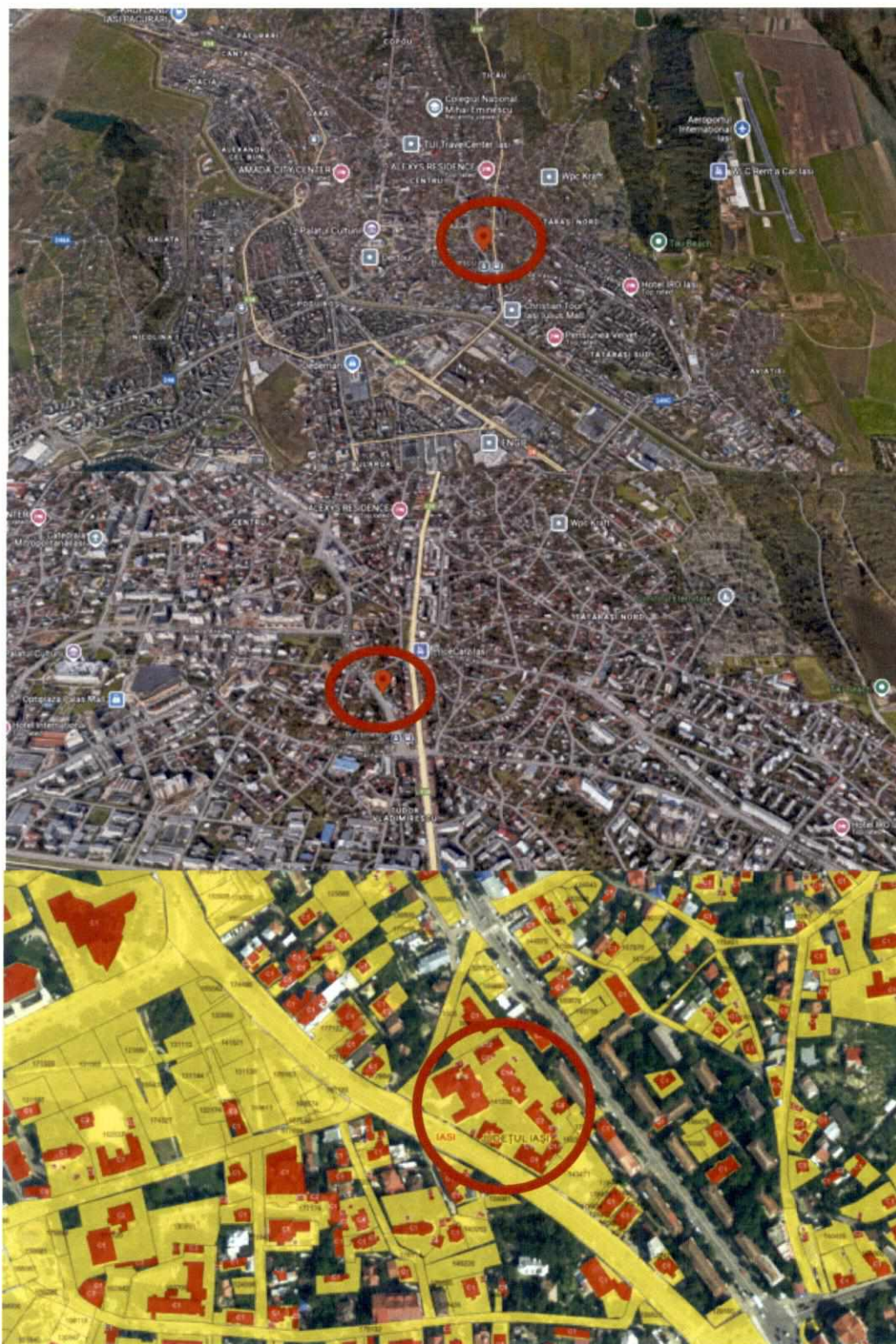
21.	0.1	Teren	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, parte din St= 8.337 parte din St=8.517 mp, nr.cad.141232, UAT Iași	1841
22.	1.6.2.1	Rezervor apă	Str.Elena Doamna nr.49, Municipiul Iași, V=100 mc, nr.cad.141232, UAT Iași	2014



Direcția Tehnică și Investiții- Serviciul Tehnic, Investiții,  
Patrimoniu și Monitorizarea Lucrărilor Publice  
Întocmit  
Cristina Florentina COCA



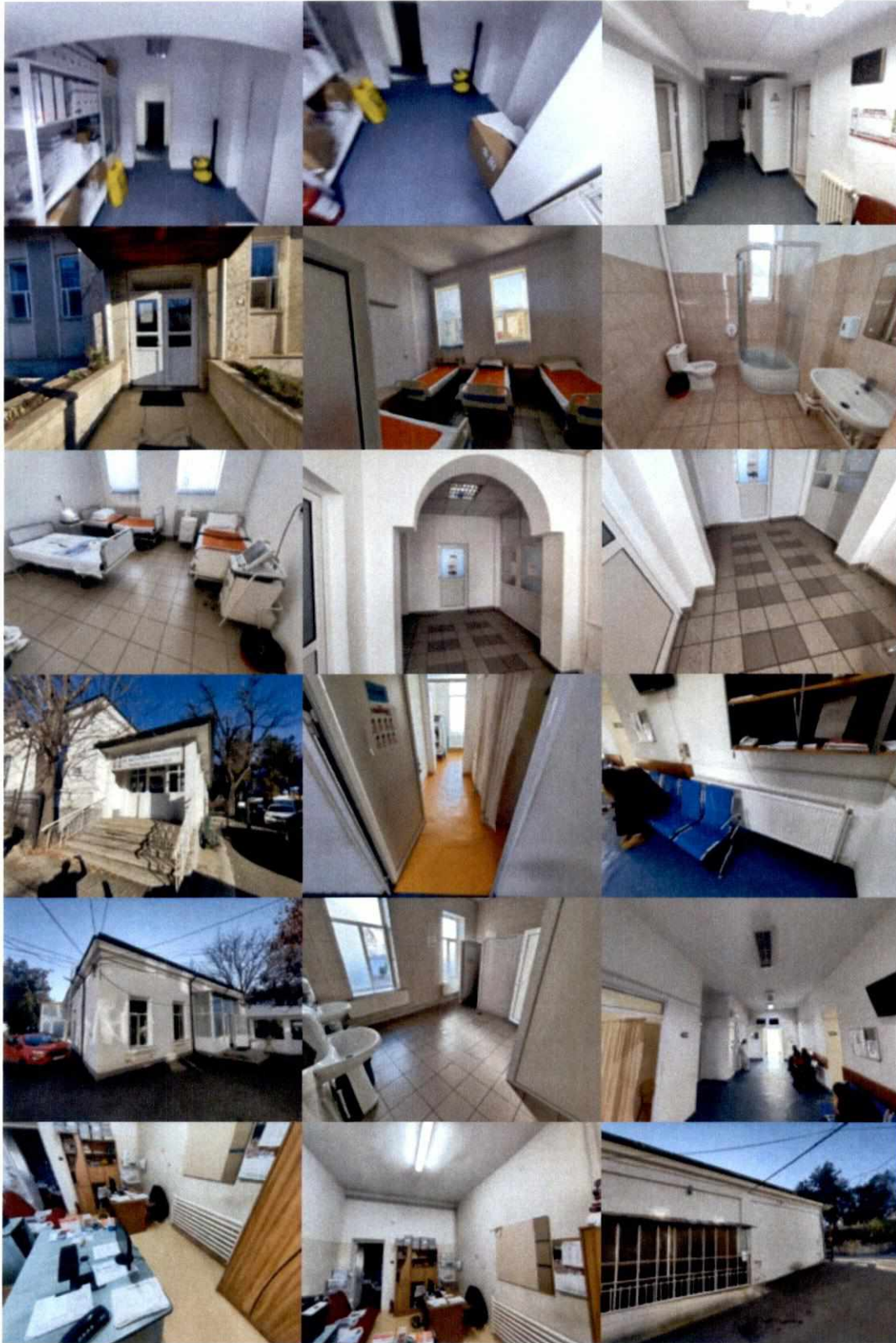
## ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE



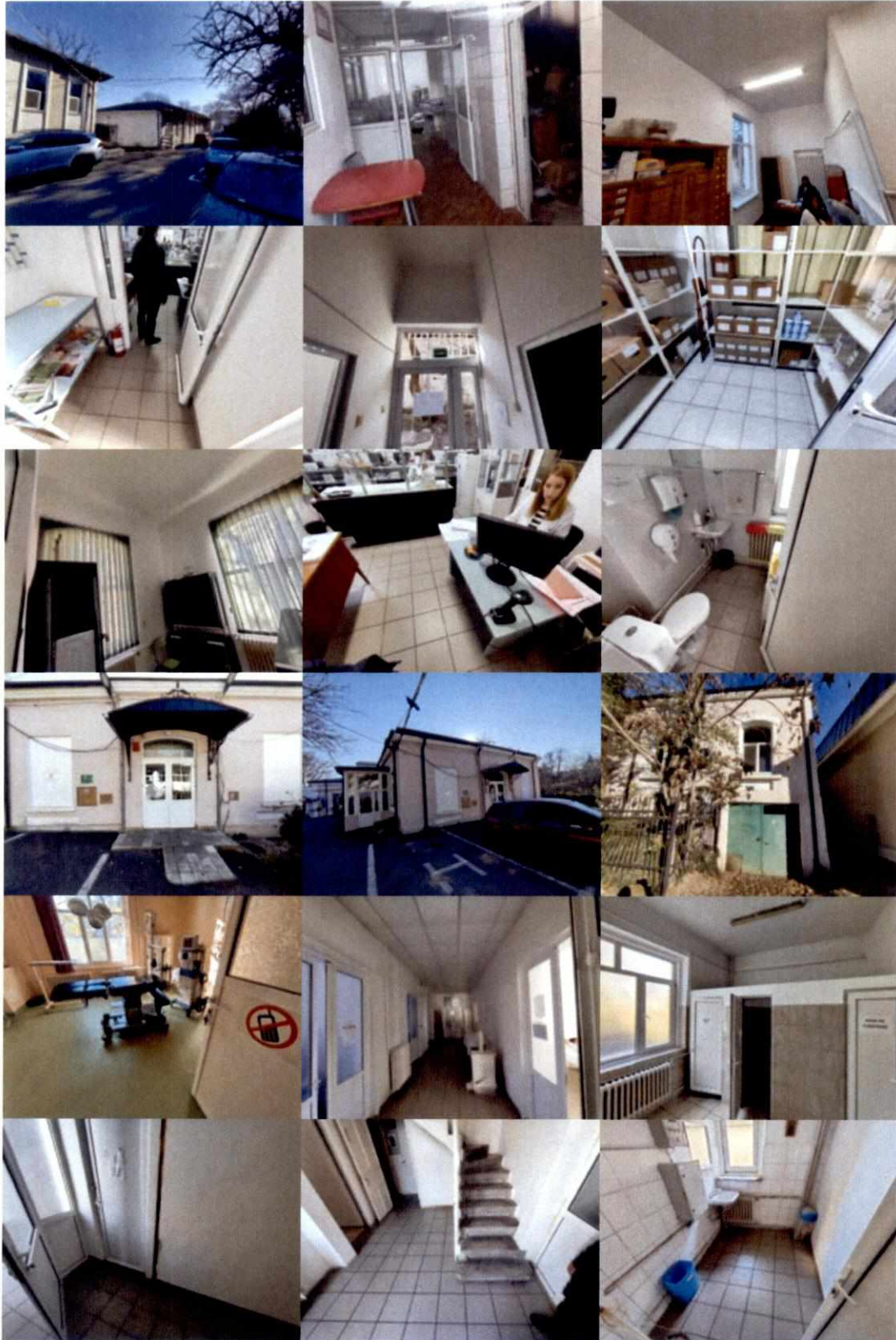
### ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO







JUDEȚUL IAȘI  
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI  
Anexă la Hotărârea  
Nr. 25  
Anul 2025 Luna IAN. Ziua 29



JUDEȚUL IAȘI  
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI  
Anexă la Hotărârea  
Nr. 25  
Anul..... Luna..... Ziua.....  
29. IAN. 2025







JUDETUL IASI  
CONSILIUL JUDEȚEAN IASI  
Anexă la Hotărârea  
Nr. 25  
Anul..... Luna..... Ziua.....  
29. IAN. 2025

## ANEXA 3 – COMPARABILE

### Comparabila 1

Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/855-mp-teren-intravilan-in-iasi-zona-bucsinescu/f6927ig39g027d5eeg657ihe20fd497.html>

855 mp teren intravilan in Iasi, zona  
Bucsinescu

342.000 EUR

100% in Bucsinescu

1/1



1/1

#### Specificații

Suprafața terenului	855,0 m <sup>2</sup>
Frontul străzii	24
Număr etajuri	1

#### Descriere

VANZARE TEREN SEMICENTRAL IASI !! Se vinde lot de teren intravilan Iasi cu suprafata generoasa de 855 mp, situat semicentral Iasi, in cartierul Tatarasi, reper intersectia Bucsinescu, mai jos fata de sediul universitatii D Cantemir, pe strada Balulescu nr 8, intre case, invecinat si cu cladiri de apartamente cu regim de inaltime P+4, cu front stradal de 26 m, zona versanti, in plan secundar fata de strada principala Vasile Lupu. Terenul este imprejmuit cu gard, are inclinatii moderate si toate utilitatile la poarta: curent electric, gaz, canalizare si apa. Pe teren se afla edificata si intabulata o casa batraneasca in ruina cu amprenta la sol de 60 mp. Conform certificatului de urbanism valabil, solicitat pentru demolare constructie existenta respectiv construire locuinta unifamiliala, terenul este situat in UTR-LV 1-locuinte individuale si colective mici cu P+P+1 niveluri, cu utilizari admise-locuinte individuale si colective mici si izolate, avand urmatoari indicatori urbanistici: PGT-15%, CUT-0,15%, H max-6 m, ADC mp teren pentru constructie cu P - 0,24 mp, respectiv pentru P+1 - 0,30 mp. Amplasamentul terenului permite accesul facil catre toate punctele de interes din zona centrala a Iasului, dintre care enumeram: complexul comercial Julius Mall si Parcs Mall, universitatea tehnica Ghe. Asachi, universitatea de medicina si farmacie, Gr. T. Popa, spitaiul de neurochirurgie N. Obdu, spitaiul de copii SF Maria, Judecatoriia si Curtea de Apel Iasi, etc. Pentru mai multe informatii contactati consilierul nostru mobilitar de Lucian Nedea la nr de telefon 07 arata numarul. Casa Ta...atata de aproape de tine!

**Nedea Lucian**  
Văzi toate anunțurile  
0732117434

mbunările fac  
**DIFERENȚA**  
JB

#### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră! Mă este valabilă?

0 Adaugă item

Mesaj

#### Distribuie anunțul pe



Comparabila 2

Link: <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-iasi-tudor-vladimirescu-1378mp-214219245>

COMISION 0 - Tudor - Iulius Mall, teren intravilan 1378mp

Tudor Vladimirescu, Judetul Iasi - 1378 MP/1378

295,28 € / mp

400.000 €

Rate de la 9,064 RON/lună [Simulează credit](#)



[Raportează anunt](#)

[Vezi Hartă](#)

Emilian Tarcan  
Serviciu consultanță imobiliară  
Casa Alba (Pro)

0745788993  
0760068718 / 0322646355

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Copiază](#)

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

[Activează](#)

Imobiliare.ro

Vrei un credit  
CROAIT pentru tine?

Profită acum de cea mai mică dobândă!

[SIMULEAZĂ CREDIT](#)

Descriere

COMISION 0% Tudor - Iulius Mall, teren intravilan 1378mp

COMISION 0%

OPORTUNITATE RECOMANDATA - OPORTUNITATE DE INVESTITIE

Agentia imobiliara CASA ALBA va prezinta in EXCLUSIVITATE spre vanzare un teren intravilan, excelent pozitionat in zona Tudor Vladimirescu, la doar cativa minute de Iulius Mall, cu acces rapid catre toate punctele de interes ale orasului.

Terenul are o suprafata generoasa de 1378 mp si un front strada de 39.88 m pe Strada Ciurcu. Pentru acest teren este obtinut un certificat de urbanism pentru construire: imob. locuinte colective si birouri - cu urmatoarele reguli:

RSJ max. 20%

CUT max. 0.4

Regim inaltime: P+1+M

Specificatii

Clasificare teren

Notificari: 08/12/2024

Suprafata teren

1378 mp

Clasificare teren

Intravilan

Tip teren

Constructii

Front strada

39.88 m

Pe fronturi stradale

1

UTILITATI GENERALE

Tip

Canalizare

Gaz

Curent

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

Mijloc de transport in comun

Iluminat strada

ALTE CARACTERISTICI

Constructie demontabilă

- LA SOLICITARE

Acces auto

Teren improbat

COMISION

standard



Comparabila 3

Link: <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-iasi-ultracentral-817mp-229501668>

Teren 817mp Palas Mall Iulius Mall

Oferta este actualizată în timp real



345.000 € - Taxa  
Rate de la 1.818 RON/Lună [Simulează credit](#)

Stefan Cazacincu  
Consultant Imobiliar - Intercom  
PALACE REAL ESTATE (PRO)

0732844844  
0512 266650

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe

WhatsApp Facebook Messenger Email

Activază notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

Activată



Descriere

Teren 817mp Palas Mall Iulius Mall

Imaginați-vă că sunteți prezentat:

Compania Palace Imobiliar are plăcerea de a vă prezenta în exclusivitate un teren construit în suprafața de 817 mp într-o Palas Mall și Iulius Mall.

Descopăriți potențialul extraordinar al acestui teren intravilan situat în zona presăușilor, într-o zonă mai presăușilor, centrul comercial de Iulius Mall și Palas Mall. Cu o suprafață de 817 mp, acest teren oferă posibilitatea ideală pentru construcția unei locuințe individuale sau a unor locuințe colective într-o zonă în plină dezvoltare.

Indicatori Urbanistici: PGT 30% C.U. TO și în maximum 10m P+2

Specificații

Clasificat în Suprafata

Actualizat în 12/10/2024

Suprafață teren	817 mp	Clasificare teren	Intravilan
Tip teren	Constructii	Front stradal	20 m
		Nr. fronturi stradale	1

DESTINAȚIE

Rezidențial

UTILITĂȚI GENERALE

Apă  
Gaz  
Curent

AMENAJARE STRAZI

Asfaltat

ALTE CARACTERISTICI

Teren împrejmuit

COMISION

3%

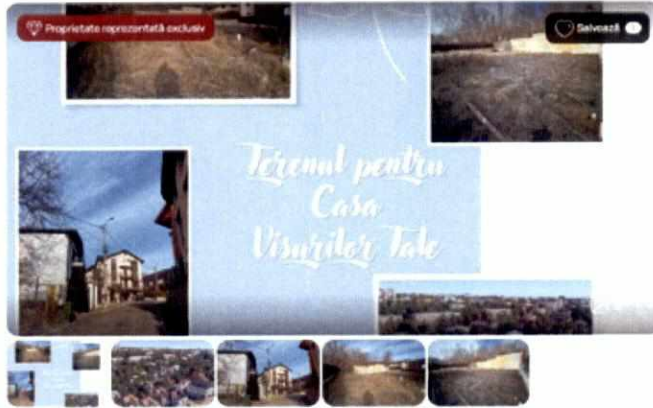


Comparabila 4

Link: <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-iasi-central-502mp-200652984>

Exclusivitate! Central! Teren 502 mp Strada Florilor

Central, Judet Iasi - Vezi Harta



250.000 €  
Rata de la 5.671 RON/lună [Simulează credit](#)

**Stefan Cazacincu**  
Consultant Imobiliar - Partener  
PALACE REAL ESTATE

**0732844844**  
0312 256650

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

[Activează](#)

**Imobiliare.ro**

**Vrei un credit**  
credit pentru tine?

Profită acum de cea mai mică dobândă

[SIMULEAZĂ CREDIT](#)

Descriere

Exclusivitate! Central! Teren 502 mp Strada Florilor

Exclusivitate! Central! Teren 502 mp Strada Florilor

Dacă ești în căutarea unui loc în care confortul și ospăria se unesc perfect cu natura ideală și cu efervescența vieții urbane, cu siguranță ai găsit soluția. Într-o zonă aerisită și curată, în proximitatea față de cele mai calde puncte de interes, cele mai bune sunt doar câteva minute de la aceste terenuri, care te lasă doar în vizionare distanța de a deveni membru al familiei tale.

Imaginează-ți cum ar fi să îți încopi ficare zi inspirând aerul proaspăt al dimineții în timp ce îți bei cafeaua pe terasa noi tale locuințe. Și cum ar fi să îți închei ziua bucurându-te de răcoarea seror de vară în timp ce te relaxezi alături de cei dragi ai tăi.

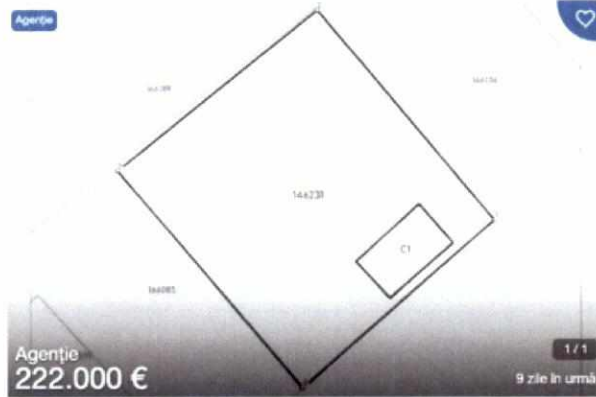
Specificații

Oranșii însușiți		11/12/2025
Suprafață teren:	502 mp - Clasificare teren	Intravilan
Tip teren:	Construcții - Front strada	25 m
	Ne frontul strada	1
<b>DESTINAȚIE</b>	<b>UTILITĂȚI GENERALE</b>	
Rezidențial	Apa Canalizare Gaz Curent	
<b>AMENAJARE STRAZI</b>	<b>COMISION</b>	
Asfaltat	5%	



Comparabila 5

Link: <https://www.imoradar24.ro/anunturi/330-mp-teren-vanzare-iasi-iasi-7261305>



Salvează Distribuie

222.000 € Contactează vânzătorul pe [publi24.ro](#)  
Postat pe: 13.11.2024 Actualizat pe: 13.11.2024

222.000 € Contactează vânzătorul pe [Lajumate.ro](#)  
Postat pe: 13.11.2024 Actualizat pe: 30.11.2024

Teren Central (Casa Sindicatelor) 330 mp, PUZ, P+1 cu posibilitate de extindere

Se rezolvă o problemă

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Pret / m<sup>2</sup>: 672,73 € Suprafață utilă: 330 m<sup>2</sup>

Descriere

Blitz va propune spre vanzare un teren cu potențial de dezvoltare, situat central, în proximitatea unor puncte de referință precum Dedeman, Lidl, Casa Sindicatelor... Amplasarea centrală și caracteristicile sale îl fac o alegere ideală pentru proiecte rezidențiale sau comerciale. Terenul are o suprafață de 300,10 conform actelor, 329mp măsurabili. Frontul stradal are 17,3 m, oferind vizibilitate și accesibilitate excelentă. Documentație urbanistică actuală (PUZ) permite construcție P+1, cu POT de 42% și CUT de 0,8 mp. Suprafața constructibilă este de 264 mp. Posibilitate de extindere presupun actualizare PUZ pentru un regim de înălțime P+4, cu POT de 40% și CUT de 2 mp, ceea ce oferă o suprafață a desfașurată generoasă. Această proprietate este ideală pentru investitori și dezvoltatori care doresc să profite de o locație centrală și de multiplele opțiuni de dezvoltare. Cod oferta / ID BLITZ: P135922

Hartă

Vezi harta



Comparabila 6

Link: <https://lajumate.ro/teren-ultracentral-strada-mihai-eminescu-15582010.html>

**Teren ultracentral strada Mihai Eminescu**  
Iasi, Iasi


**780.000 EUR**

Valerian Florea

07xx - AFIŞEAZĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNŢUL



Ad removed. [Details](#)

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificarea teren	Intravilan	Suprafață teren: m <sup>2</sup>	1106
Frontul străzii (metri)	46	Utilizat	Da

Construcție pe teren

Vi propunem spre achiziție un teren amplasat în vecinătatea restaurantului Bolta Rece, pe strada Mihai Eminescu.

Terenul are o suprafață totală de 1106 m<sup>2</sup> și două construcții. Una dintre construcții este o casă bătrânească cu o amprentă la sol de 117 m<sup>2</sup> și o construcție mai nouă la roșu pe plan parter cu o amprentă de 138 m<sup>2</sup>.

Terenul este plan, iar pe el este o adevărată oază de verdeață. Indicatorii zonei conform PUG sunt POT 50% și CUT de 2.

Proprietatea se pretează fie pentru construcția unei locuințe, fie pentru dezvoltare imobiliară.

Dacă o să considerați ca această proprietate vi se potrivește, acceptăm oferte scrise.

Pentru mai multe detalii și vizionari, va rog să mă contactați.

JUDEȚUL IAȘI  
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI  
Anexă la Hotărârea  
Nr. 25  
Anul 2025 Luna IAN Ziua 29

## Comparabila 7

### Moara de Vant | Bld. C. A. Rosetti | 457 MP |

Moara de vant | Suprafata teren | 457 MP



Reportează anunț

Vezi Hartă

271.524 / mp  
125.000 €  
Rata de la 2.833 RON/lună [simulează credit](#)

Partener: Imobiliare.ro Finance

KING IMOBILIARE  
Asocierii Naționale

KING IMOBILIARE

0374451090  
0720762675

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Activază notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activază



## Descriere

Moara de vant | Bld. C. A. Rosetti | 457 MP |

© Anunț - P94867 Descoperiți o oportunitate excepțională în lumea imobiliară - un teren atractiv din zona Moara de Vant, excelent poziționat, cu acces direct la Bulevardul C. A. Rosetti, cu acces rapid către toate punctele de interes ale orașului este acum disponibil EXCLUSIV prin intermediul King Imobiliare.

Acest teren are o suprafață de 457 m<sup>2</sup> și este ideal pentru construirea unei case sau dezvoltarea unei afaceri.

Terenul include o amprentă de 86 mp a unei construcții vechi, oferind oportunitatea de a decide o clădire nouă, de poartă în exterior și supraîncălzită.

Terenul oferă toate utilitățile necesare.

## Specificații

Id anunț: AC881110

Actualizat în: 06.01.2025

Suprafață teren:

457 mp

Tip teren:

Construcții:

Clasificare teren:

Intravilan

### UTILITĂȚI GENERALE

Apă  
Canalizare  
Gaz  
Curent

### AMENAJARE STRAZI

Sistatate  
Numinaț strada

### ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție  
La sosea  
Acces auto



## Comparabila 8

### Teren pentru constructii case de vanzare Iasi, Tg Cucu - Podul de Fier

Centru Civic, Judetul Iasi - Vezi Harta



### Descriere

Teren pentru constructii case de vanzare Iasi, Tg Cucu - Podul de Fier

Ofetim spre vanzare un teren deosebit situat intr-o zona ultra-centrala a municipiului Iasi. Idei pentru dezvoltari imobiliare: Terenul are o suprafata de 327mp, fiind potrivit pentru construirea de birouri sau spatii comerciale. Locatia terenului permite accesul facil la principale artere de circulatie, transport public si facilitati urbane.

Proximitate:

Universitati: Universitatea „Alexandru Ioan Cuza” si Universitatea Tehnica „Gheorghe Asachi” sunt la doar cateva minute distanta.

Spital: Spitalul Judetean de Urgenta si alti instituti medicale sunt usor accesibile.

Spatii comerciale: Zona este inconjurata de diverse centre comerciale, magazine, restaurante si c.

### Specificatii

Id anunț: 1181363

Actualizat în: 04/10/2024

Suprafata teren:

327 mp

Tip teren:

Constructii:

Clasificare teren:

Intravilan

#### UTILITATI GENERALE

Tip:

Canalizare:

Calz:

Curent:

#### AMENAJARE STRAZI

Asfaltat:

Miscaci de transport in comut:

Luminat strada:

#### ALTE CARACTERISTICI

Teren împrejurat:

1210 K + IVA  
**105.000 €**  
Rate de la 2.380 RON/Lună [Simulează credit](#)

**PETRONELA UNGUREANU**  
agent

FIDELIA CASA ALEXANDRU

**0751040041**

0766220244

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază



Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

Activează

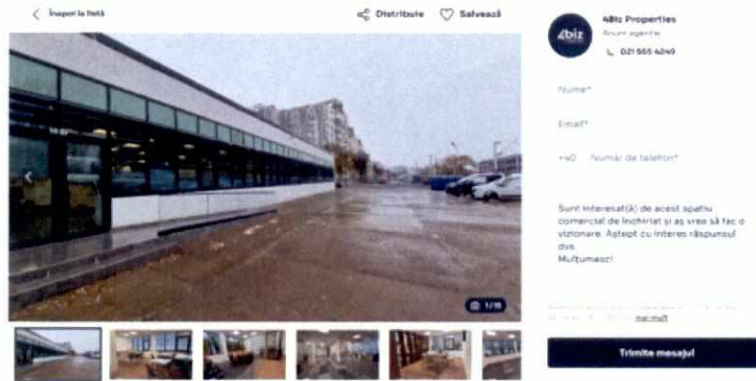
**Vrei un credit credit pentru tine?**  
Profită acum de cea mai mică dobândă

[SIMULEAZĂ CREDIT](#)



### Comparabila 1

Link: [https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-birouri-zona-moara-de-foc-comision-0-IDC5zC.html?\\_gl=1\\*19bf5h2\\*\\_gcl\\_au\\*R0NMLjE3MzAyOTUzNzluQ2owS0NRandzb2U1QmhEaUFSSXNBTlhWb1VzVXVGdXlXQkNmQlpyb2xYYzV5N0FvUnJxSkRzWGR0a1lyY25DbjZHZmVHbUpZZ0xjUzJnd2FBck5LRUFMd193Y0I.\\*\\_gcl\\_au\\*MTAwNTE0NjE0My4xNzI2MTlyMzAx\\*\\_ga\\*MTA3NjYyNzQzOS4xNzI2MTlyMzAx\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTczMzc1NTY5My44Ny4wLjE3MzM3NTU2OTMuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-birouri-zona-moara-de-foc-comision-0-IDC5zC.html?_gl=1*19bf5h2*_gcl_au*R0NMLjE3MzAyOTUzNzluQ2owS0NRandzb2U1QmhEaUFSSXNBTlhWb1VzVXVGdXlXQkNmQlpyb2xYYzV5N0FvUnJxSkRzWGR0a1lyY25DbjZHZmVHbUpZZ0xjUzJnd2FBck5LRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTAwNTE0NjE0My4xNzI2MTlyMzAx*_ga*MTA3NjYyNzQzOS4xNzI2MTlyMzAx*_ga_NK3K3T1FT5*MTczMzc1NTY5My44Ny4wLjE3MzM3NTU2OTMuMC4wLjA)



Spatiu comercial de birouri zona Moara de Foc, COMISION 0%

**8,50 €** / luna

Costa, lei, taxi

#### Spatiu comercial de inchiriat

1800m<sup>2</sup> parcare

Tip:  birouri  magazin  servicii  magazin

Tip cladire:  birouri  magazin  servicii  magazin

Tip vanzator:  agentie  persoana fizica

Tip:  zona de utilitati

#### Caracteristici

Siguranta:  zona imprejurata

Media:  electricitate  gaz  canalizare  apa curenta

#### Descriere

##### Cauti un spatiu comercial sau de birouri intr-o zona strategica a Iasiului?

Acest spatiu generos de **1800 mp** cu **60 de locuri de parcare** este amplasat pe strada Luca Arbore in imediata vecinatate a intersectiei Moara de Foc

Conexiune excelenta

- Aproape de Bulevardul Pacurari - strada Munteniim (acces direct spre cartierul Copou) si strada Canta
- Statii de transport in comun la cativa pasi
- Acces rapid catre toate zonele orasului

Spatiu poate fi inchiriat partial sau total

ideal pentru afaceri, indiferent daca sunt destinate zonei comerciale sau activitatilor de birou

Contacteaza-ne acum pentru mai multe detalii si pentru stabilirea unei vizionari!



Comparabila 2

Link: <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-iasi-copou-300-247578150>

Comision 0, Cladire de birouri in Copou, 8 camere, in Copou, IRO  
Copou, IRO, Iasi, 507148150

304 m<sup>2</sup> / luna  
3.300 € / luna



Luiza Tapoi  
Agent imobiliare  
EVO IMOBILIARE

0771384154  
Apelăază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Activază notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

Activază

Vrei un credit  
credit pentru tine?  
Profită acum de cea mai mică dobândă  
SIMULEAZĂ CREDIT



Descriere

Comision 0, Cladire de birouri in Copou, 8 camere, in Copou, IRO

COMISION 0, Evo Imobiliare va propune spre inchiriere o cladire de birouri cu o suprafata suprafata ultra de 350mp, situata in zona Copou, in apropiere de Institutul Regional de Oncologie Iasi.

Instalul beneficiaza de posibilitatea amenajarii, conform nevoilor dvs. in functie de domeniul de activitate. Se poate inchiria si pe etaj. Pretul chiriei lunare pentru aceasta oportunitate este de 3300 euro, negociabil, nu se percepe comision pentru inchiriere.

Pentru mai multe detalii, imagini din interior, vizionare sau alte optiuni, nu ezitati sa ne contactati telefonic sau pe WhatsApp.

- Nr. etaje: 3
- Nr. grupuri sanitare: 2
- Suprafata construita: 450 mp
- Suprafata teren: 0 mp
- Suprafata curte: 0 mp
- Nr. garaj: 0
- Vici cunoscute:
- Nr. etaje: 8
- Nr. detalii zona: Amenajare strada, asfaltata
- Utilitati: Utilitati generale, Curent Apa, Canalizare, Gaz
- pret inchiriere: 3300
- monedă inchiriere: EUR
- pret inchiriere lunar: 3300
- monedă inchiriere lunar: EUR
- Disponibilitate proprietate:

JUDEȚUL IAȘI  
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI  
Anexă la Hotărârea  
Nr. 25  
29 JAN. 2025  
Anul..... Luna..... Ziua.....

## Specificații

Id. anunt: IC1074294			Actualizat in: 10/12/2024
Tip imobil	Clădire de birouri	Nr. locuri parcare	2
Suprafata utila totala	330 mp	Stadiu constructie	Există
Regim inaltim	P+2E	An constructie	2008 (Există)
		Destinație recomandată	Clădire de birouri

### Alte detalii

COMISION D'I Evo Imobiliare va propune spre inchiriere o cladire de birouri, cu o suprafata suprafata utila de 330mp, situata in zona Copou, in apropiere de Institutul Regional de Oncologie Iasi.

Imobilul beneficiaza de posibilitatea amenajarii conform nevoilor dvs. in functie de domeniul de activitate, se poate inchiria si pe etaje. Pretul chiriei lunare pentru aceasta proprietate este de 3300 euro, negociabil, nu se percepe comision pentru inchiriere.

Pentru mai multe detalii/imagini din interior, vizionare sau alte optiuni, nu ezitati sa ne contactati telefonic sau pe WhatsApp: 0770931498

ID intern agentia imobiliara: Evo-Imobiliare: 4554

Vezi aici: Apartamente de vanzare Iasi

Explorati aici: Apartamente Noi de Vanzare Iasi

Vezi oferta cu: Apartamente de inchiriat Iasi

Nr. terase: 1

Nr. grupuri sanitare: 2

Suprafata construita: 450 mp

Suprafata terase: 0 mp

Suprafata curte: 0 mp

Nr. garaje: 0

Vici cunoscute:

Nr. incaperi: 8

Alte detalii zona: Amenajare strazi: (Asfaltate)

Utilitati: Utilitati generale: (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

pretinchiriere: 3300

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 10

monedainchiriereunitar: EUR



Comparabila 3

Link: [https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-central-110-euro-pretabil-centre-medicale-IDAUR.html?\\_gcl=1\\*1t3ynhi\\*\\_gcl\\_aw\\*R0NMLjE3MzAyOTUzNzluQ2owS0NRandzb2U1QmhEaUFSSXNBT1hWb1VzVXVGdXlXQkNmQlpyb2xYYzV5N0FvUnJxSkRzWGR0a1lyY25DbjZHZmVHbUpZZ0xjUzJnd2FBck5LRUFMd193Y0I.\\*\\_gcl\\_au\\*MTE1OTQ4NDM5OC4xNzZMzOTE3MjA0\\*\\_ga\\*MTA3NjYyNzQzOS4xNzI2MTIyMzAx\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTczMzIxNzIwNS45MC4xLjE3MzZM5MTc1NDQuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-central-110-euro-pretabil-centre-medicale-IDAUR.html?_gcl=1*1t3ynhi*_gcl_aw*R0NMLjE3MzAyOTUzNzluQ2owS0NRandzb2U1QmhEaUFSSXNBT1hWb1VzVXVGdXlXQkNmQlpyb2xYYzV5N0FvUnJxSkRzWGR0a1lyY25DbjZHZmVHbUpZZ0xjUzJnd2FBck5LRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTE1OTQ4NDM5OC4xNzZMzOTE3MjA0*_ga*MTA3NjYyNzQzOS4xNzI2MTIyMzAx*_ga_NK3K3T1FT5*MTczMzIxNzIwNS45MC4xLjE3MzZM5MTc1NDQuMC4wLjA)

Conform discutiei telefonice, chiria solicitata este de 10 euro/mp

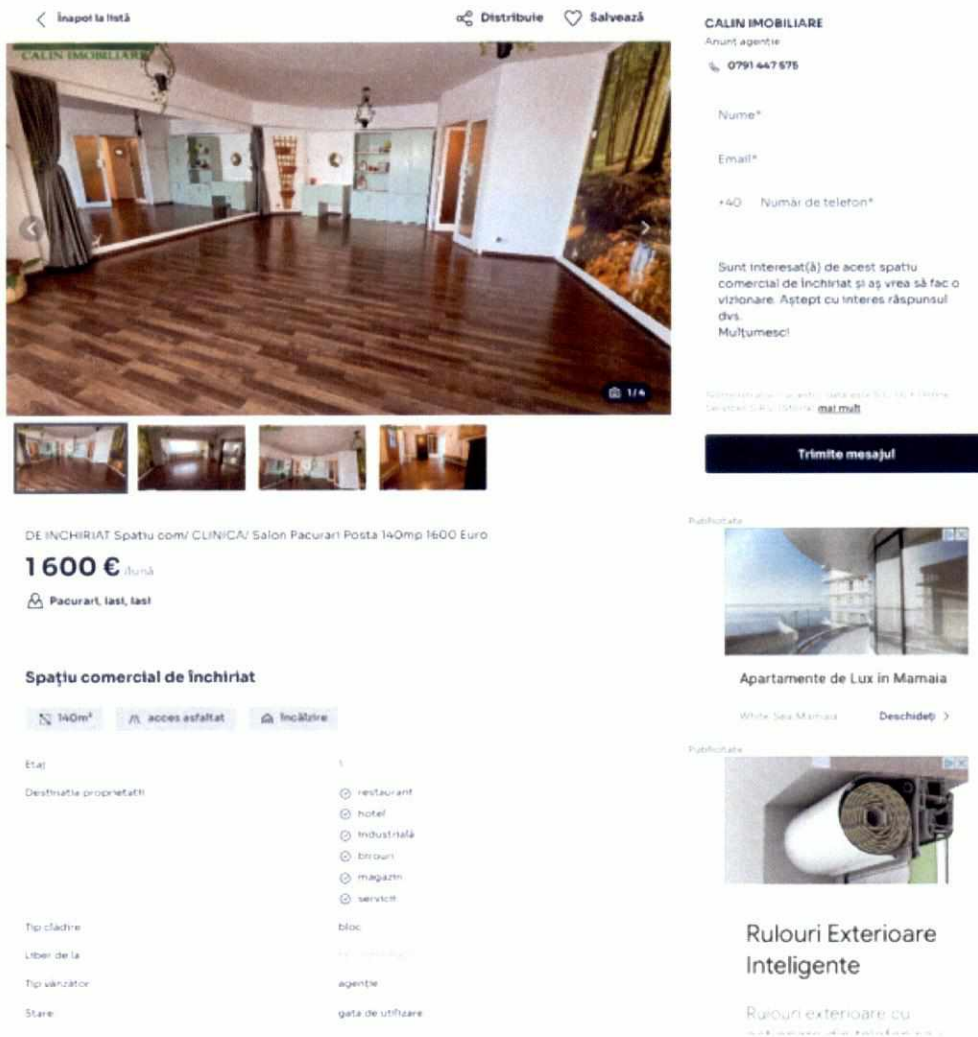
The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. On the left, there is a large image of a modern commercial space with large glass windows and doors. Below it are several smaller thumbnail images showing different views of the interior. The text next to the images describes the property as 'Spațiu comercial central 110 euro Pretabil centre medicale' with a price of '1€ (lună)'. It is located in 'Centru, Iasi, Iasi'. The listing includes a list of features: 110m², vitrină, parcare, acces asfaltat, and încălzire. It also specifies 'Etaj: parter', 'Destinație proprietate: birouri', 'Tip clădire: centru comercial', 'Liber de la: 2010-01-01', 'Tip vânzător: agenție', and 'Stare: necesita renovare'. The construction year is listed as 1978. On the right side of the listing, there is a contact form with fields for 'Nume\*', 'Email\*', and '+40 - Număr de telefon\*'. Below the form is a button 'Trimite mesajul'. To the right of the main listing, there is a section for 'Publicitate' featuring a white Volvo SUV. The car is a 'T8 Inscription - Hibrid Plug-In - 2020 - 39.900 km' from 'BCD Auto Switzerland'. Below this, there are more car listings with small images of various vehicles.

JUDEȚUL IAȘI  
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI  
Anexă la Hotărârea  
Nr. 29 / 29. IAN. 2025  
Anul..... Luna..... Ziua.....

### Comparabila 4

Link: [https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-com-clinica-salon-pacurari-posta-140mp-1600-euro-IDBLgR.html?\\_gl=1\\*1ievmbt\\*\\_gcl\\_aw\\*R0NMLjE3MzAyOTUzNzluQ2owS0NRandzb2U1QmhEaUFSSXNBT1hWb1VzVXVGdXlXQkNmQlpyb2xYYzV5N0FvUnJxSkRzWGR0a1lyY25DbjZHZmVHbUpZZ0xjUzJnd2FBck5LRUFMd193Y0I.\\*\\_gcl\\_au\\*MTAwNTE0NjE0My4xNzI2MTlyMzAx\\*\\_ga\\*MTA3NjYyNzQzOS4xNzI2MTlyMzAx\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTczMzc1NTY5My44Ny4xLjE3MzM3NTc1ODYuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-com-clinica-salon-pacurari-posta-140mp-1600-euro-IDBLgR.html?_gl=1*1ievmbt*_gcl_aw*R0NMLjE3MzAyOTUzNzluQ2owS0NRandzb2U1QmhEaUFSSXNBT1hWb1VzVXVGdXlXQkNmQlpyb2xYYzV5N0FvUnJxSkRzWGR0a1lyY25DbjZHZmVHbUpZZ0xjUzJnd2FBck5LRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTAwNTE0NjE0My4xNzI2MTlyMzAx*_ga*MTA3NjYyNzQzOS4xNzI2MTlyMzAx*_ga_NK3K3T1FT5*MTczMzc1NTY5My44Ny4xLjE3MzM3NTc1ODYuMC4wLjA)

IDBLgR.html?\_gl=1\*1ievmbt\*\_gcl\_aw\*R0NMLjE3MzAyOTUzNzluQ2owS0NRandzb2U1QmhEaUFSSXNBT1hWb1VzVXVGdXlXQkNmQlpyb2xYYzV5N0FvUnJxSkRzWGR0a1lyY25DbjZHZmVHbUpZZ0xjUzJnd2FBck5LRUFMd193Y0I.\*\_gcl\_au\*MTAwNTE0NjE0My4xNzI2MTlyMzAx\*\_ga\*MTA3NjYyNzQzOS4xNzI2MTlyMzAx\*\_ga\_NK3K3T1FT5\*MTczMzc1NTY5My44Ny4xLjE3MzM3NTc1ODYuMC4wLjA



The screenshot shows a real estate listing for a commercial space. The main image is a large, empty room with dark wood flooring and white walls. To the right, there is a contact form for 'CALIN IMOBILIARE' with fields for name, email, and phone number. Below the main image, there are several smaller thumbnail images showing different parts of the property. The listing details include the price of 1600 € per month and the location 'Pacurari, Iasi, Iasi'. There are also filters for area (140m²), access (asphalted), and type of building (block). The listing is categorized as 'Spațiu comercial de închiriat'.

JUDEȚUL IAȘI  
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI  
Anexă la Hotărârea  
Nr. 25  
2-9. IAN. 2025  
Anul..... Luna..... Ziua.....

#### Caracteristici

##### Media

- cablu tv
- electricitate
- gar
- internet
- telefon
- canalizare
- apă curentă

#### Descriere

**DE INCHIRIAT Spatiu com/ CLINICA/ Salon Pacurari Posta 140mp 1600 Euro**

De inchiriat spatiu comercial cu personalitate

Acesta se afla la miezul unei cladiri, in zona postei Pacurari, foarte aproape de statia de transport in comun

ideal pentru clinica medicala, analize, sala sport, sediu firma, birouri IT, notarati, cabinete de proiectare sau de avocatura, salon, gradinita, before & after school, radiologie etc.

Are o pozitie excelenta, vizibil din strada principala, fiind prevazut cu suprafata vitrata pe latimea din fata, foarte aproape de statia CTP (20, 43, 46) si de intersecția trecere de pietoni.

Este dotat cu panta proprie, sursa de curent continuu, gaz, apa.

Contorizarea se face separat

Locuri de parcare la liber in zona

Mutare imediata!

Costuri inchiriere: 1 luna avans, 1 luna garantie, 1 luna comission agentie (NEGOCIABIL)

Pentru mai multe detalii, va rog sunati sau Whatsapp la:

**CALIN IMOBILIARE IASI**

actionare din telefon sau  
telecomanda. Deviz  
Rapid

MCA Grup

**Deschideți >**

Promotie



#### Promo: Rulouri exterioare

Rulouri extendoare cu  
actionare din  
telecomanda. Once  
culoare disponibila

Fabrica de rulouri MCA

**Mai multe >**

**Contactează**



Comparabila 5

Link: <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-iasi-centru-civic-331-248240757>

Spatii comerciale centrale, 100, 231, 331mp, G. Ureche



Spatii comerciale centrale: 100, 231, 331mp!  
Oferta personalizata,  
fotografii detaliate, video, vizitatie  
la Cerere,  
in cel mai scurt timp  
(prin sms, whatsapp, email!)



3.641 € - Tax / luna

Lucian Cianga  
Imobiliare Progres - Spatiu  
IMOBILIAR  
CREA SPATII

0747853410  
Apelare de la un

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe

WhatsApp Facebook Messenger Copy

Activarea notificărilor pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

Activază

**Vrei un credit**  
Credite pentru tine!  
Profilul nostru de credit este mai mic decât al altor bănci.  
SIMULAZA CREDIT

Descriere

Spatii comerciale centrale: 100, 231, 331mp, G. Ureche

Spatii comerciale centrale: 100, 231, 331mp, G. Ureche

Spatii comerciale sau puncte de vânzare de inchiriat în centrul orașului, în zona G. Ureche nr. 3, aproape de Piața 100. Locul important în ambianța comercială de prestigiu. Oferte personalizate și răspunsuri perfecte oferite, cu transportul în comun și conferințele și prezentările realizate la suprafața totală de 331mp sau venirea timp de 20mp.

Proiectat și construit pentru activități de servicii, servicii medicale și activități de activități și comerciale - unice, pentru că cu umbră naturală. Compartimentele sunt rezistente în mare parte pentru structura uscată, gres, ceramici etc.

Serviciu prezenta transmisivitate la rețea apă canalizare, gaz și 380V. Confortul termic se realizează cu chiler, centrala termică și ventilație în tavani, atât pentru aer condiționat, cât și pentru aer cald.

Preț de închiriere spații comerciale - orientate 11 Euro/170mp, anulanți 1800 Euro/mp - 700 sau taxare inversă 0747853410. [Mapa numărului de telefon](#) [Trimite mesaj](#)

Preț de închiriere sau de vânzare este personalizat în funcție de suprafața ocupată, tipul de activitate, investiții, modalități de plată și durata contractuală. Ită ca în prezent și disponibil pentru informații suplimentare, oportunități personalizate despre proprietate.

Cum obții totuși o ofertă bună de spațiu comercial de închiriat sau de vânzare în Iași? Vizionați spațiile din str. Costache Negru, amonțăm termenii contractuali. Săca să te asigurăm de oferta bună. Am pregătit pentru tine un portofoliu cu peste 400 de spații comerciale, tocmai ca să poți să îți bini piața imobilelor comerciale din Iași.

Există și o altă oportunitate de a viziona în teren doar aceste spații care sunt cele mai potrivite pentru afacerea ta. Pentru detalii suplimentare scrie la Lucian Cianga - consultant imobiliar și este la dispoziție.

Esti agnit imobiliar? Putem colabora. Ca agent de proprietati comerciale am experienta pe segmentul de hale industriale, si spatii comerciale cu ved sau office de inchiriat/vanzare din Iași, Miroslava Dancu, Tomesti, Letcani, Ungureni, Rari, Miroslava, Tig. Noam, Podul Iovoiș și

JUDEȚUL IAȘI  
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI  
Anexă la Hotărârea  
Nr. 25  
29. IAN. 2025  
Anul.....Luna.....Ziua.....

### Specificații

Clasare: <b>REK/4/004</b>			Actualizat: <b>05/12/2024</b>
Tip mobil:	<b>Showroom</b>	Stare mobil:	<b>Modernizat</b>
Nume proiectat:	<b>Spatiu Comercial Iasi</b>	Stadiu constructie:	<b>Există</b>
Suprafata utila totala:	<b>331 mp</b>	An constructie:	<b>1990 (Există)</b>
Regim înaltim:	<b>1S+D+P+BE</b>	Destinație recomandată:	<b>Showroom</b>

### UTILITĂȚI GENERALE

Apă  
Canalizare  
Curent  
Gaz  
Calorif

Vecinătăți:  
Palas Mall

### Alte detalii

Spatiu comercial central: 100-231-331mp G. Urziceni

Spatiu comercial sau pentru birouri de închiriat / vânzare în centrul orașului, str. Grigore Ureche nr. 3, aproape de Palas - cel mai important ansamblu comercial din regiune, cu trafic pietonal larg răspândit, perfect conectat cu transportul în comun, care conferă locației o excelentă accesibilitate, suprafața totală de 551mp sau eventual 100mp și 231mp.

Proprietatea este ideala pentru activități de birou sau din domeniul medical și a, având două cai de acces și compartimentar - unele dintre ele cu lumina naturală. Compartimentarile sunt realizate în mare parte pe structură ușoară, gips carton și sticlă. Spațiul prezintă transparență la reșea apă, canalizare, gaz și 380v. Confortul termic se realizează cu chiler central termică și ventilație în tavanelor pentru aer condiționat și pentru aer condiționat și pentru aer condiționat.

Preț de închiriere spați comercial: orientativ 11 Euro/170mp  
la vânzare 1848 Euro/mp + TVA sau la altă inversă  
0747853470 (tel, sms, whatsapp), lucian.d.croanga@gmail.com

Prețul de închiriere sau de vânzare va fi personalizat în funcție de suprafața ocupată, tipul de activitate, investiții, modalități de plată și durata contractului.  
Așa că în suntem la dispoziție pentru informații suplimentare, recenzii și personalizate despre proprietate!

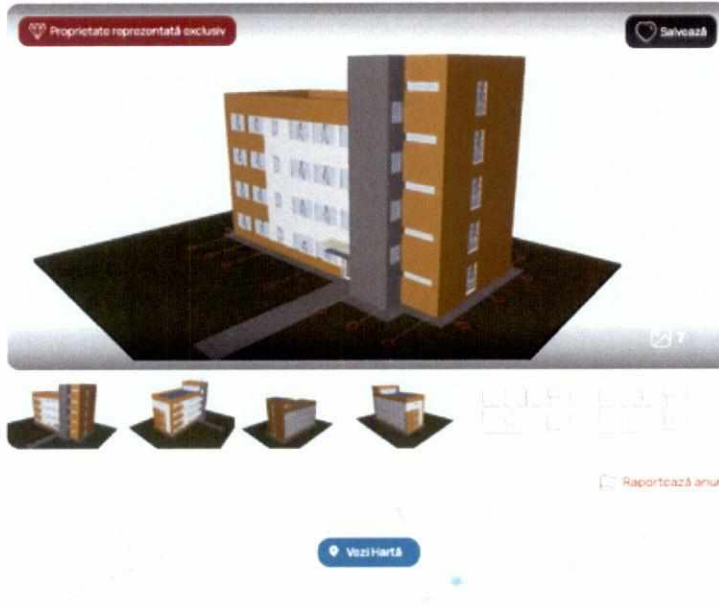


Comparabila 6

Link: <https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-iasi-central-1117880>

Inchiriere Cladire Birouri, 1100 mp, Splai Bahlui - pod Metalurgie

Metalurgie, Judet Iasi - Vezi Harta



104 € TVA impozit  
**11.000 €** + TVA / luna

**Julian Lucan**  
Manager  
PALACE REAL ESTATE (MC)

**0725011011**  
0252 256650

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

Activază

Descriere

Inchiriere Cladire Birouri, 1100 mp, Splai Bahlui - pod Metalurgie

Inchiriere Cladire Birouri, Clasa A, situata in zona Pod Metalurgie - Splai Bahlui, avand suprafata totala de aprox 1100 mp si o terasa de aprox 200 mp la ultimul etaj.

Cladirea este amplasata intr-o zona in dezvoltare, fiind foarte utila ca spatiu de birouri, scoala privata sau orice alta functie comerciala.

Tereniu pe care se afla cladirea poate fi extins in cazul in care se doreste mai mult spatiu pentru parcare, loc de joaca pentru scoala/gradinita. In apropiere exista terenuri de sport care pot fi inchiriate tot pentru aceasta activitate.

Cladirea este dispusa pe un regim de inaltimi de P+3E+etaj retras, avand o structura din beton, zidarie din caramida iar la interior compartimentarile sunt open-space.

Spatiul este fara frizaje si dotari deoarece aceste vor fi facute impreuna cu viitorul chirias in functie de necesitatile acestuia.



## Specificații

ID anunț: X5Q114050

Actualizat în: 18.03.2024

Tip imobil:	Clădire de birouri	Nr. locuri parcare:	15
Suprafața utilă totală:	1100 mp	Stadiu construcție:	Există
Clasă birouri:	A	An construcție:	1980 (Există)
Regim înălțime:	P+3E	Destinație recomandată:	Clădire de birouri

### Alte detalii

Inchiriere Clădire Birouri Clasa A, situată în zona Pod Metalurgic - Splai Bahului, având suprafața totală de aprox 1100 mp și o terasă de aprox 200 mp la ultimul etaj.

Clădirea este amplasată într-o zonă în dezvoltare, fiind foarte utilă ca spațiu de birouri, scoala privată sau orice alta funcțiune comercială.

Terenul pe care se află clădirea poate fi extins în cazul în care se dorește mai mult spațiu pentru parcare, loc de joacă (pentru școala/grădiniță). În apropiere există terenuri de sport care pot fi închinate tot pentru această activitate.

Clădirea este dispusă pe un regim de înălțime de P+ 3E + etaj retras, având o structură din beton, zidărie din cărămidă iar la interior compartimentările sunt open-space.

Spațiul este fără finisaje și dotări deoarece acestea vor fi făcute împreună cu viitorul chirias în funcție de necesitățile acestuia.

Accesul se face facil, având mijloace de transport în comun în imediata apropiere.

Preț închiriere: 10 €/mp + TVA.

ID intern: 2407

Această ofertă aparține Companiei Palace Real Estate.



Comparabila 7

Link: <https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-iasi-podu-ros-29852325#>

Spatii birouri 850-1300mp, Iasi, Calea Chisinaului, Baza 3 Office

Baza 3, Iasi, Iasi - Vezi Hartă



Raportează anunț

Vezi Hartă

Descriere

Spatii birouri 850-1300mp, Iasi, Calea Chisinaului, Baza 3 Office

Spatii birouri 850-1300mp, Iasi, Calea Chisinaului, Baza 3 Office

Spatii de birouri de inchiriat  
in Iasi, Calea Chisinaului 26, in Complexul Baza 3 Office  
850mp, 1300mp sau alte suprafete  
parcare generoasa  
climatizare cu chifera; generatoare energie electrica; centrala de tratare aer; pardoseala tehnica; iluminat cu leduri  
acces din doua strazi  
curte intonseara  
Sali de fitness, marketuri si a... in apropiere

12 Euro + TVA/mp ar fi pretul orientativ al chiriei  
la care se adauga management complex  
Pretul de inchiriere va fi personalizat in functie de suprafata contractata si perioada contractuala

Specificatii

ID anunț: XBR2040E4

Actualizat în 14.11.2024

Tip imobil	Clădire de birouri	Nr. locuri parcare	13
Nume proprietar	Spatiu Birou Iasi	Stadiu constructie	Există
Suprafata utila totala	1300 mp	An constructie	1980 (Există)
Clasă birouri	A	Suprafata teren	2000 mp
Regim înaltimic	P+2E	Destinatie recomandata	Clădire de birouri

Certificat energetic

Clasa energetică

B

Vecinătăți

Baza 3 Office

15.600 € - TVA / lună

Lucian Creanga  
Consultant imobiliar - Spatiu  
Industria  
Lucian Creanga - 400+  
Hale/Spatii Comerciale

0747853410  
Apelată acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe

WhatsApp Facebook Messenger Copia

Activază notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

Activază



**Locațiune**

Baza 3 Office

**Ate details**

Spati birouri 850 (500mp) lasi, Calea Chisnăului Baza 3 Office

Spati de birouri de inchiriat  
 in lasi Calea Chisnăului 26 in Complexul Baza 3 Office  
 850mp (500mp sau arte suprafitie)  
 pensant gincroasa  
 climatizare cu chilleri (generatoare energie electrica, centrala tratarii aer, pardoseala termica, iluminat cu leduri)  
 acces biroua strazi  
 curte inchisara  
 Serv de finisat, marfururi si... in apropiere

12 Euro+TV/mp an fi pretul orientativ al chiriei  
 la care se adauga managementul complex  
 Pretul de inchiriere va fi personalizat in functie de suprafata contractata si perioada contractuala

Iti sunt aproapae pentru a contacta:  
 +40747853410 (tsp) sms, whatsapp | suzan.d@orange.ro@gmail.com

Toi a contera ca ar merita vizionati spatiile de birouri de la Baza 3 Office !!

Am pregatit pentru tine si un portofoliu cu peste 400 de oferte de apart de birouri  
 tocmai ca sa cunosti mai bine piata spatiilor office de lasi  
 sa iti clarifici criteriile de selectie  
 si sa iti maximizezi termenii de inchiriere  
 Pentru detalii suplimentare contacteaza Lucian Croanga - consultant motivat, lista la dispozitie

Esti agent motivat?  
 Putem colabora  
 in calitate de agent motivat de proiectare/comercial an experienta pe segmentul de birouri industriale, spatii comerciale  
 cu sediul in spatii office de inchiriat - vanzari din lasi si partial din regiunea Moldova

cost oferta: cad775

**Subspații disponibile**

**Spatiu Birou lasi**

Chirie cu m. luna	12 EUR/mp (total 15600 EUR/luna) + TVA
Suprafata disponibila	1300
Disponibilitate spatiu	imediat
Etaj	Parter
Possibilitate parcare	Da



### Comparabila 8

Link: [https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-premium-126mp-copou-IDCchI.html?\\_gl=1\\*10x34s1\\*\\_gcl\\_au\\*R0NMLjE3MzAyOTUzNzluQ2owS0NRandzb2U1QmhEaUFSSXNBT1hWb1VzVXVGdXIXQkNmQlpyb2xYYzV5N0FvUnJxSkRzWGR0a1lyY25DbjZHZmVHbUpZZ0xjUzJnd2FBck5LRUFMd193Y0I.\\*\\_gcl\\_au\\*MTAwNTE0NjE0My4xNzI2MTIyMzAx\\*\\_ga\\*MTA3NjYyNzQzOS4xNzI2MTIyMzAx\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTczMzc1NTY5My44Ny4xLjE3MzZM3NTc1ODYuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-premium-126mp-copou-IDCchI.html?_gl=1*10x34s1*_gcl_au*R0NMLjE3MzAyOTUzNzluQ2owS0NRandzb2U1QmhEaUFSSXNBT1hWb1VzVXVGdXIXQkNmQlpyb2xYYzV5N0FvUnJxSkRzWGR0a1lyY25DbjZHZmVHbUpZZ0xjUzJnd2FBck5LRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTAwNTE0NjE0My4xNzI2MTIyMzAx*_ga*MTA3NjYyNzQzOS4xNzI2MTIyMzAx*_ga_NK3K3T1FT5*MTczMzc1NTY5My44Ny4xLjE3MzZM3NTc1ODYuMC4wLjA)



**Emilia Tatar**  
Asistent agentie  
0761 278 265

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimite mesajul

Spațiu comercial PREMIUM 126MP COPOU

**2 200 €** /lună

Carol L. Iasi, Iasi

#### Spațiu comercial de închiriat

126m<sup>2</sup> parcare

Etaj	parter
Distribuția proprietății	100%
Tip clădire	birou
Liberi de la	100%
Tip vânzare	agenție
Stat	în construcție

#### Caracteristici

Anul construcției	2019
Siguranță	alarmă

#### Caracteristici

Anul construcției	2019
Siguranță	alarmă
Media	<input type="checkbox"/> apă caldă <input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> electricitate <input type="checkbox"/> canalizare

#### Descriere

Allure Real Estate vă prezintă spre închiriere un spațiu comercial ultramodern cu o suprafață utilă de 126 mp, aflat într-o clădire nouă, situată în zona Copou.

Spațiul este poziționat la parter având o suprafață vitrată mare, accesul fiind stradal.

Spațiul se poate amenaja de către chirieț, în funcție de activitate (prețabil pentru clinică medicală, cabinet stomatologic/dermatologic, birouri, farmacie, bancă).

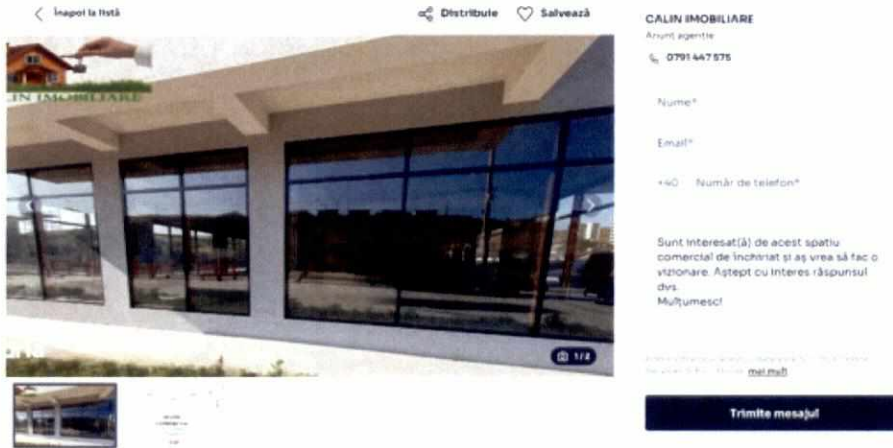
Dispune de utilități: Individuale și 3 locuri de parcare.

Pentru mai multe detalii, vă așteptăm cu drag să ne contactați!  
Cu deosebită considerație  
Echipa Allure Real Estate



Comparabila 9

Link: [https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-clinica-farmacie-118mp-platou-galata-neg-galata-neg-IDBCil.html?\\_gl=1\\*19xchv1\\*\\_gcl\\_aw\\*R0NMLjE3MzAyOTUzNzluQ2owS0NRandzb2U1QmhEaUFSSXNBT1hWb1VzVXVGdXIXQkjmQlpyb2xYYzV5N0FvUnJxSkRzWGR0a1lyY25DbjZHZmVHbUpZZ0xjUzJnd2FBck5LRUFMd193Y0I.\\*\\_gcl\\_au\\*MTAwNTE0NjE0My4xNzI2MTIyMzAx\\*\\_ga\\*MTA3NjYyNzQzOS4xNzI2MTIyMzAx\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTczMzc1NTY5My44Ny4xLjE3MzZM3NTc1ODYuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-clinica-farmacie-118mp-platou-galata-neg-galata-neg-IDBCil.html?_gl=1*19xchv1*_gcl_aw*R0NMLjE3MzAyOTUzNzluQ2owS0NRandzb2U1QmhEaUFSSXNBT1hWb1VzVXVGdXIXQkjmQlpyb2xYYzV5N0FvUnJxSkRzWGR0a1lyY25DbjZHZmVHbUpZZ0xjUzJnd2FBck5LRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTAwNTE0NjE0My4xNzI2MTIyMzAx*_ga*MTA3NjYyNzQzOS4xNzI2MTIyMzAx*_ga_NK3K3T1FT5*MTczMzc1NTY5My44Ny4xLjE3MzZM3NTc1ODYuMC4wLjA)



INAPOI LA LISTA Distribuie Salvează

**CALIN IMOBILIARE**  
Agent agentie  
☎ 0791447875

Nume\*  
Email\*  
+40 Număr de telefon\*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.  
Mulțumesc!

Trmite mesajul

DE INCHIRIAT Spatiu comercial/CLINICA/Farmacie 118mp Platou Galata neg

**1770 €** /lună

Nicolina I, last, last

Spațiu comercial de închiriat

118m<sup>2</sup> vitrină parcare acces asfaltat încălzire

- |                        |  |
|------------------------|--|
| Etaj                   | parter   |
| Destinație proprietate | <input type="radio"/> hotel<br><input type="radio"/> showroom<br><input type="radio"/> magazin<br><input type="radio"/> servicii |
| Tip clădire            | tr. 1 - 10   |
| Libere de la           | 1.1.2025 - 31.12.2025  |
| Tip vânzare            | agenție  |
| Stare                  | gata de utilizare  |

JUDEȚUL IAȘI  
CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI  
Anexă la Hotărârea  
Nr. 25  
Anul.....Luna.....Ziua.....  
**29. IAN. 2025**

### Caracteristici

Siguranță	<input type="checkbox"/> zona împrejmuita
	<input type="checkbox"/> interfon
	<input type="checkbox"/> zona supravegheata
Media	<input type="checkbox"/> cablu tv
	<input type="checkbox"/> electricitate
	<input type="checkbox"/> gaz
	<input type="checkbox"/> internet
	<input type="checkbox"/> canalizare
	<input type="checkbox"/> apă curentă

### Descriere

**DE INCHIRIAT Spatiu comercial/CLINICA/Farmacie - 118mp Piatou Galata 15€/mp negociabil!**

Spatiu comercial ideal pentru CLINICA MEDICALA, Farmacie, SALON, birouri IT, cabinete de proiectare sau de avocatura, sedii firma, magazin on-line, birouri contabilitate, sala cursuri, scoala soferi, inchirieri masini, fabricare bijuterii, psiholog, topometrie, juristi, spatiu de productie, gradinita, before & after school, etc.

Are suprafata de aproximativ **118 mp, PARTER**, format dintr-o camera OPEN SPACE cu suprafata de 113mp si 1 toaleta de 5mp. Acesta se afla intr-o cladire, in zona PLATOU GALATA, intr-o zona dens circulata, langa statia de transport in comun.

Spatiul este OPEN SPACE, cu incalzire in pardoseala; suprafat vitrata mare, pe toate laturile lui; luminos, gresie, fatanta, tavan casetat.

Spatiul este contortizat separat, beneficiaza de centrala pe gaz, suprafata vitrata mare, sursa de curent continuu - prize duble, sursa de apa in fiecare camera, canalizare

Mutare imediata!

**Utilitatile se platesc separat.**

Costurile de inchiriere sunt: **1 luna avans, 1 luna garantie, 1 luna comision agentie (negociabil).**

Pentru mai multe detalii si alte oferte asemanatoare, va rugam sunati, sms, whatsapp la .

**CALIN IMOBILIARE IASI**



Comparabila utilizata la deprecierea externa

Link: [https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-1760-mp-sos-bucium-300m-de-plopii-fara-sot-IDz55h.html?\\_gl=1\\*1h5digo\\*\\_gcl\\_aw\\*R0NMLjE3MzAyOTUzNzluQ2owS0NRandzb2U1QmhEaUFSSXNBT1hWb1VzVXVGdXlXQkjmQlpyb2xYYzV5N0FvUnJxSkRzWGR0a1lyY25DbjZHZmVHbUpZZ0xjUzJnd2FBck5LRUFMd193Y0I.\\*\\_gcl\\_au\\*MTE1OTQ4NDM5OC4xNzZmOTE3MjA0\\*\\_ga\\*MTA3NjYyNzQzOS4xNzI2MTIyMzAx\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTczMzk4NTAxNi45NC4xLjE3MzZmODY0ODcuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-1760-mp-sos-bucium-300m-de-plopii-fara-sot-IDz55h.html?_gl=1*1h5digo*_gcl_aw*R0NMLjE3MzAyOTUzNzluQ2owS0NRandzb2U1QmhEaUFSSXNBT1hWb1VzVXVGdXlXQkjmQlpyb2xYYzV5N0FvUnJxSkRzWGR0a1lyY25DbjZHZmVHbUpZZ0xjUzJnd2FBck5LRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTE1OTQ4NDM5OC4xNzZmOTE3MjA0*_ga*MTA3NjYyNzQzOS4xNzI2MTIyMzAx*_ga_NK3K3T1FT5*MTczMzk4NTAxNi45NC4xLjE3MzZmODY0ODcuMC4wLjA)

**Cladire 1760 mp sos. Bucium, 300m de Plopii fara Sot**  
**1795 000 €** | 1020 €/m<sup>2</sup>  
 Sosseau Bucium, Bucium, last, last

**Spațiu comercial de vânzare**  
 1760m<sup>2</sup> | aer condiționat

**Caracteristici**  
 Anul construcției: 2000  
 Mediu:  imobiliare  aplicații

**Descriere**  
 Pentru cei ce doresc să investească în imobilul naturii departe de agitația cotidiană, dar hotărâți să fie aproape de centrul orașului (3 km până la Filiași).  
 Suntem plăcușă să vă propunem în reprezentare exclusivă, o proprietate imponentă în această zonă comercială, cu o suprafață de 1760 mp (distribuită pe 5 niveluri: 3+3+3+3+3) și teren 1800 mp.  
 Imobilul a avut funcțiunea de hotel (categoriei 4\*) având 17 spații de cazare (dintru care 2 apartamente), 5 garsoniere și 10 camere duble.  
 Disponibil de până la preț de 1.800.000 lei (terenul inclus), sala de conferințe și sala pentru evenimente, terasă imensă și fost amenajată în anul 2000 și renovată în 2009, construcția fiind pe cadre din beton armat, pereții sunt din cărămidă, pe exterior este izolat cu polistiren de 10 cm, tamplărie din PVC, înlocuirea se face cu ușor în proporție de gaze pentru încălzire, la clădire are lift.  
 Completă amenajare:  
 subsol: 665 mp, spațiu tehnic;  
 parter: suprafața utilă 642 mp plus terasa 100 mp, lobby, recepție, bar, saloan, birou, depozit, spațiu de depozitare, bucatarie, sala de evenimente de 400 mp;  
 etaj 1: suprafața utilă 221 mp plus 58 mp terasa și balcon (2 apartamente și birou);  
 etaj 2: suprafața utilă 196 mp plus balcon; 30 mp, 5 camere duble;  
 etaj 3: suprafața utilă 210 mp, 15 camere duble;  
 mansarda: suprafața utilă 214 mp, 10-16 mp balcon (5 garsoniere).

Acesta proprietate este extrem de variată datorită în primul rând poziției (deschidere la Sos. Bucium) și este construită generoasă cu înălțimea mare a înălțimii, este foarte bine dotată (în cazul în care este activitate comercială). Se pretează foarte bine pentru activități medicale, școală, grădiniță, atelier, school center, rezidențiar pentru seniori, hotel, sediu de firma, etc.  
 Proprietatea este înaltă dotată în ceea ce privește și se poate prelua cu tot cu societatea comercială deținătoare.  
 Preț: 1.795.000 euro - Commission 0  
 Pentru detalii și vizionări, ne puteți contacta la

**Placi pentru fatade**  
 Ecofort | Deschideți >

**Placi pentru fatade**  
 Placile tippePafu ofera o proschitate simpa și răgădă din a pnia pnieț sau fatade.  
 Ecofort | Deschideți >

**BMW X5 2024**  
 Diesel | Completă echip

**BMW X5 2021**  
 Hybrid Plug In | Completă echip

**BMW X5 2021**  
 Diesel | Completă echip

**BMW X5 2020**  
 Hybrid | Completă echip



## ANEXA 4 – CENTRALIZATOR

x							REZULTATELE EVALUARII								
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Metoda comparatiei directe		Abordarea prin cost			Abordarea prin venit		Valoare de piata estimata evaluator	
			mp	mp	mp		lei	euro	lei	euro	%	lei	euro	lei	euro
1	Teren intravilan	141232	8,337	-	-		8.650.000	1.738.000	x	x	61,68%			8.649.505	1.738.000
2	Pavilion 1	141232-C1	1095,00	2190,00	1752	1841	x	x	2.294.600	461.100	42,7%	875.402	175.900	875.402	175.900
3	Cladire centrala/Pavilionul tehnic	141232-C3	158,00	158,00	126,4	1990	x	x	197.400	39.700	3,7%	75.148	15.100	75.148	15.100
4	Centru sanatare	141232-C5	232,00	464,00	371,2	1900	x	x	486.200	97.700	9,0%	185.631	37.300	185.631	37.300
5	Cladire triaj	141232-C6	283,00	283,00	226,4	1841	x	x	388.400	78.000	7,2%	148.306	29.800	148.306	29.800
6	Pavilion amfiteatru	141232-C7	271,00	271,00	216,8	1900	x	x	372.000	74.700	6,9%	141.836	28.500	141.836	28.500
7	Pavilion farmacie	141232-C8	139,00	139,00	111,2	1841	x	x	291.300	58.500	5,4%	110.980	22.300	110.980	22.300
8	Pavilion 2	141232-C9	408,00	408,00	326,4	1900	x	x	707.500	142.200	13,2%	270.235	54.300	270.235	54.300
<b>TOTAL</b>							<b>4.737.400</b>	<b>951.900</b>				<b>10.456.000</b>	<b>2.101.000</b>	<b>10.456.000</b>	<b>2.101.000</b>
CONSTRUCTII ADAUGIRI							REZULTATELE EVALUARII								
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Metoda comparatiei directe		Abordarea prin cost			Abordarea prin venit		Valoare de piata estimata evaluator	
			mp/mc	mp	mp		lei	euro	lei	euro	%	lei	euro	lei	euro
1	Cladire oficiu	141232-C10	18,00	18,00	14,4	1990	x	x	24.700	5.000	0,5%	9.456	1.900	9.456	1.900
2	Extindere cladire triaj	141232-C11	50,00	50,00	40	1841	x	x	86.600	13.800	1,3%	26.377	5.300	26.377	5.300
3	Pavilion tehnic	141232-C12	78,00	78,00	62,4	1900	x	x	88.900	17.900	1,7%	33.842	6.800	33.842	6.800
4	Capela	141232-C13	70,00	70,00	56	1900	x	x	115.100	22.700	2,1%	43.297	8.700	43.297	8.700
5	Camera de garda/Pavilion	141232-C15	28,00	56,00	44,8	1970	x	x	99.300	20.000	1,9%	37.823	7.600	37.823	7.600
6	Grup sanitar/Pavilion 1	141232-C16	17,00	17,00	13,6	1970	x	x	20.100	4.000	0,4%	7.465	1.500	7.465	1.500
7	Magazie	141232-C17	50,00	50,00	40	1900	x	x	96.400	19.400	1,8%	36.828	7.400	36.828	7.400
8	Cladire anexa - Magazie	141232-C18	16,00	16,00	12,8	1990	x	x	27.900	5.600	0,5%	10.451	2.100	10.451	2.100
9	Cladire anexa - Magazie	141232-C19	13,00	13,00	10,4	1990	x	x	18.200	3.700	0,3%	6.967	1.400	6.967	1.400
10	Cladire anexa - Magazie	141232-C20	13,00	13,00	10,4	1990	x	x	18.200	3.700	0,3%	6.967	1.400	6.967	1.400
11	Cladire anexa - Magazie	141232-C21	43,00	43,00	34,4	1900	x	x	60.200	12.100	1,1%	22.893	4.600	22.893	4.600
<b>TOTAL</b>							<b>635.600</b>	<b>127.900</b>				<b>242.365</b>	<b>48.700</b>	<b>242.365</b>	<b>48.700</b>
Total constructii -rotunjit-							<b>10.237.200</b>	<b>1.079.800</b>	<b>100%</b>	<b>10.697.325</b>	<b>2.150.000</b>		<b>2.047.325</b>	<b>2.150.000</b>	
Total teren -rotunjit-							<b>8.650.000</b>	<b>1.738.000</b>				<b>8.650.000</b>	<b>1.738.000</b>		
Total general -rotunjit- (constructii + teren)							<b>18.887.200</b>	<b>2.817.800</b>		<b>10.697.325</b>	<b>2.150.000</b>		<b>10.697.325</b>	<b>2.150.000</b>	

CONSTRUCTII CU NR. CAD. 141232-C2; 141232-C4; REZERVOR APA SI TEREN							REZULTATELE EVALUARII								
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Metoda comparatiei directe		Abordarea prin cost			Abordarea prin venit		Valoare de piata estimata evaluator	
			mp/mc	mp	mp		lei	euro	lei	euro	lei	euro	lei	euro	
1	Cladire anexa - poarta	141232-C2	22,00	22,00	17,6	1990	x	x	16.600	3.300		-	-	16.600	3.300
2	Cladire anexa	141232-C4	11,00	11,00	8,8	1900	x	x	5.300	1.100		-	-	5.300	1.100
3	Rezervor apa	-	100,00			2014	x	x	71.600	14.400		-	-	71.600	14.400
CONSTRUCTII CU NR. CAD. 141232-C2; 141232-C4; REZERVOR APA SI TEREN							REZULTATELE EVALUARII								
Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	St/Sc	Sd	Su	Anul PIF/Anul modernizării	Metoda comparatiei directe		Abordarea prin cost			Abordarea prin venit		Valoare de piata estimata evaluator	
			mp/mc	mp	mp		lei	euro	lei	euro	lei	euro	lei	euro	
1	Teren intravilan de sub C14	-	180,00				189.000	38.000						189.000	38.000

