



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
Cod fiscal 4541068



Strada Cuza Vodă, nr. 67, orașul Târgu Frumos, județul Iași, cod postal 705300
Tel.: 0232 - 710906; Fax: 0232 - 710330; www.primariatgfrumos.ro, secretariat@primariatgfrumos.ro

AVIZAT

Secretar general al U A T Oras Tg Frumos
Crîsmăriuc Costel

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 529/PH din 16.05.2025
privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și
aprobarea vânzării terenului în suprafață de 666,00 mp teren, situat în strada Livezii,
nr. 15, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419, oraș Târgu
Frumos, jud. Iași

ZUGRAVU NECULAI-PRIMARUL ORASULUI TG FRUMOS, JUDETUL IASI;
AVÂND ÎN VEDERE :

- Hotărârea Consiliului Local al orașului Târgu Frumos nr. 50/24.03.2025, privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune și întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării, pentru terenul în suprafață de 666,00 mp teren, situate în strada Livezii, nr. 15, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral – 62419
- Hotărârile Consiliului Local nr. 41/11.05.2004.
- Solicitarea înregistrată cu nr. 33849/13.03.2025, la Secretariatul Primăriei orașului Târgu Frumos
- Contractul de concesiune nr. 3674/22.02.2022,
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 1601/20.01.2025
- Plan amplasament la imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 62419
- Autorizație de Construire nr. 38/03.06.2020
- Contract de vânzare autentificat cu nr. 584/16.02.2022
- Proces-verbal de receptie la terminarea lucrărilor nr. 39850/11.05.2023
- Certificat de atestare a edificării /extinderii construcției înregistrat cu nr. 29053/15.01.2025
- Art. 129, alin. 2, lit. c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1) din Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Art 553 alin (2) teza finală și art 562 alin (2) din Legea 287/2009 privind Codul Civil;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 273/2006 privind Finantele publice locale cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ;

- Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 544 din 12 octombrie 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public;
- Art. 7, pct 13 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul art. 136, alin (1), alin (8), art. 129 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUN:

Art. 1 – (1) Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 37827/12.05.2025 întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 19310- Cotnăreanu Otilia, conform anexei care face parte integrantă din prezenta .

(2) Se stabilește prețul de vânzare a terenului aflat în domeniul privat al Unității Administrative Teritoriale al Orașului Târgu Frumos, județul Iași, în suprafață 666,00 mp, situat în strada Livezii, nr. 15, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419, în sumă de 159.270,00 lei .

Art.2. – Se aprobă vânzarea terenului proprietate privată în suprafață de 666,00 mp, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419, situat în strada Livezii, nr. 15, cu dreptul de preemțiune conform prevederile art. 364, alin. (1) din Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, către proprietarul imobilului (clădire), conform Contract de vânzare autenticat cu nr. 584/16.02.2022, Proces- verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 39850/11.05.2023, Certificat de atestare a edificării /extinderii construcției înregistrat cu nr. 29053/15.01.2025.

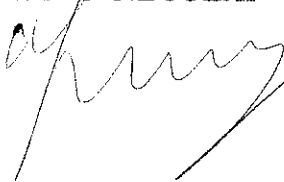
Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește Primarul orașului Targu Frumos prin aparatul de specialitate.

Art.3. În conformitate cu prevederile art.136 alin 3 și 4 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, secretarul general al Unității Administrative – Teritoriale Orașul Tg Frumos, Județul Iași, va transmite prezentul proiect de hotărâre la Comisia de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism și agricultură, *Comisia economica, financiara și de disciplina, Comisia juridica, învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, cultură, culte, tineret și sport, care vor depune avizele de specialitate până la data de 29.05.2025, precum și serviciului tehnic și patrimoniu*, din cadrul aparatului de specialitate al primarului Orașul Tg Frumos, Județul Iași, care va depune raportul de specialitate până la data de 27.09.2025.

Inițiatorul proiectului de hotărâre:

Primar,

ZUGRAVU NECULAI





ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
Cod fiscal 4541068



Strada Cuza Vodă, nr. 67, orașul Târgu Frumos, județul Iași, cod postal 705300
Tel.: 0232 - 710906; Fax: 0232 - 710330; www.primariatgfrumos.ro, secretariat@primariatgfrumos.ro

NR. 530 din 16.05.2025

REFERAT DE APROBARE

privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și aprobarea vânzării terenului în suprafață de 666,00 mp teren, situat în strada Livezii, nr. 15, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419, oraș Târgu Frumos, jud. Iași

Avînd în vedere faptul că la registratura Primăriei oraș Târgu Frumos s-a înregistrat adresa nr. 33849/13.03.2025, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 666,00 mp, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419, situat în strada Livezii, nr. 15, pe care se află edificată o construcție cu destinația de locuință și anexe gospodaresti, conform Autorizație de construire nr. 38/03.06.2020, Contract de vânzare autenticat cu nr. 584/16.02.2022, Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 39850/11.05.2023, Certificat de atestare a edificării /extinderii construcției înregistrat cu nr. 29053/15.01.2025 și care în prezent deține Contract de concesiune nr. 3674/22.02.2022, pe terenul aferent construcțiilor existente.

Terenul ce face obiectul solicitării cumpărării a fost concesionat pe o perioadă de 25 ani, la care sa avut în vedere recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, potrivit art. 17 din Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții.

Durata concesiunii, fiind pînă în data de 22.02.2041, însă potrivit prevederilor art. 364, alin. (1) "... în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz", concesionarul a solicitat cumpărarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 3674/22.02.2022, pe care se află edificată o locuință și anexe gospodaresti.

Concesionarul a solicitat cumpărarea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr. 3674/22.02.2022.

Avînd în vedere Hotărârea Consiliului Local nr. 126/26.09.2018, privind aprobarea criteriilor aplicabile în cazul aprobării vânzării cu plată în rate a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Orașului Târgu Frumos și Hotărârea Consiliului Local nr. 58/26.05.2020, privind aprobarea modificării art. 42 (3) din Regulamentul-cadru referitor la organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru concesiunea, închirierea sau vânzarea bunurilor imobile aparținând domeniului privat, concesiunea, închirierea, bunurilor imobile aparținând domeniului public al orașului Târgu Frumos aprobat prin H.C.L. nr. 91/30.07.2015, precum și aprobarea actualizării criteriilor aplicabile în cazul vânzării cu plată în rate a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Orașului Târgu Frumos, stabilite prin H.C.L. nr. 126/26.09.2018

Conform Hotărârii Consiliului Local al orașului Târgu Frumos nr. 50/24.03.2025, s-a întocmit Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 37827/12.05.2025, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 19310- Cotnăreanu Otilia, conform Hotărârii Consiliului Local al orașului Târgu Frumos nr. 50/24.03.2025, prin care s-a determinat valoare de 159.270,00 lei.

Prin vânzarea terenului Orașul Târgu Frumos va încasa integral pretul de vânzare a terenului ce face obiectul contractului de concesiune, stabilit.

Potrivit celor menționate mai sus și conform art. 364 din Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, Legea nr. 7/1996 și a R.L.U.+P.U.G., propun spre dezbatere în cadrul ședinței de Consiliul Local privind vânzarea terenului, proprietate privată a orașului Târgu Frumos, pe care sunt edificate trei construcții cu destinația de locuință și anexe gospodărești, către proprietarul acestora și conform Raportului de evaluare înregistrat sub nr. 39708/10.05.2023.

Inițiator,
Primar Zugravu Neculai



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
Cod fiscal 4541068



Strada Cuza Vodă, nr. 67, orașul Târgu Frumos, județul Iași, cod postal 705300
Tel.: 0232 - 710906; Fax: 0232 - 710330; www.primariatgfrumos.ro, secretariat@primariatgfrumos.ro

Nr.531/PH din 16.05.2025

CATRE,

SERVICIUL TEHNIC SI PATRIMONIU

În conformitate cu prevederile art. 136 alin 3 lit. a din O U G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, vă înaintăm alăturat, în vederea întocmirii unui raport, următoarele:

1.1 PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 529/PH din 16.05.2025, privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și aprobarea vânzării terenului în suprafață de 666,00 mp teren, situat în strada Livezii, nr. 15, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419, oraș Târgu Frumos, jud. Iași;

1.2 Referatul de aprobare nr. 530/PH din 16.05.2025 întocmit de primarul orașului Tg Frumos, jud. Iași ;

1.3 Alte documente care au stat la baza inițierii proiectului de hotărâre prezentat la pct 1.1 ;

Având în vedere prevederile art. 136 alin 5 și alin 10, din O. U. G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, ve-ți depune raportul la secretarul general al U A T Orasul Tg Frumos, pana la data de 27.05.2025, în vederea transmiterii acestuia către comisiile de specialitate ale Consiliului Local Orasul Tg Frumos, jud. Iași și Comisia de atribuire de denumiri a județului Iași.

Cu stimă!

Secretar general al U A T Orasul Tg Frumos

Crîșmăriuc Costel



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
Cod fiscal 4541068



Strada Cuza Vodă, nr. 67, orașul Târgu Frumos, județul Iași, cod postal 705300
Tel.: 0232 - 710906; Fax: 0232 - 710330; www.primariatgfrumos.ro, secretariat@primariatgfrumos.ro

NR. 532/PH din 16.05.2025

RAPORTUL
COMPARTIMENTULUI ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI
privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și
aprobarea vânzării terenului în suprafață de 666,00 mp teren, situat în strada Livezii, nr.
15, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419, oraș Târgu Frumos,
jud. Iași

Cu privire la proiectul de hotărâre inițiat facem următoarele precizări:

Urmare a solicitarii nr. 33849/13.03.2025, terenul propus spre evaluare este situat în intravilanul orașului Târgu Frumos, strada Livezii, nr. 15, înscris în Cartea Funciară nr. 62419, nr. cadastral - 62419, face parte din domeniul privat al orașului Târgu Frumos, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 41/11.05.2004.

Suprafață de 666,00 mp teren, înscris în Cartea Funciară nr. 62419, nr. cadastral - 62419, este situat în strada Livezii, nr. 15, oraș Târgu Frumos, pe care se află edificată o construcție cu destinația de locuință și anexe gospodaresti, proprietatea Sarafincianu Vasile, Sarafinceanu Camelia, conform Autorizației de construire nr. 38/03.06.2020, Contract de vânzare autentificat cu nr. 584/16.02.2022, Proces-verbal de receptie la terminarea lucrărilor nr. 39850/11.05.2023, Certificat de atestare a edificării /extinderii construcției înregistrat cu nr. 29053/15.01.2025 și care în prezent deține Contract de concesiune nr. 3674/22.02.2022, pe terenul aferent construcțiilor existente.

Pentru a se putea soluționa, solicitarea mai sus menționată, pentru terenul ce se află în domeniul privat în suprafața de 666,00 mp, situat în strada Livezii, nr. 15, oraș Târgu Frumos, înscris în Cartea Funciară nr. 62419, nr. cadastral - 62419, s-a întocmit Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 37827/12.05.2025, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 19310- Cotnăreanu Otilia, conform Hotărârii Consiliului Local al orașului Târgu Frumos nr. 50/24.03.2025, prin care s-a determinat valoare de 159.270,00 lei.

Potrivit prevederilor art. 139 alin. (3) lit. g) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, hotărârile privind administrarea patrimoniului în cazul bunurilor imobile se adoptă de Consiliul Local, în vederea gestionării corecte a bunurilor care fac parte din patrimonial Orașului Târgu Frumos.

Ținând seama de considerațiile sus menționate, proiectul de hotărâre inițiat poate fi supus spre dezbateră în ședința Consiliului local.

Arhitect Șef,
Văleanu George Adrian

Serviciul Tehnic și Patrimoniu
Inspector superior Musteață Maricica

HOTĂRÂREA Nr. 41

Consiliul local al or. Tg. Frumos, județul Iași;

Având în vedere referatul domnului ing. BRAN VICTOR, șef Birou UAT din cadrul Primăriei or. Tg. Frumos, înregistrat la nr.5447 din 11.05.2004, prin care solicită adoptarea unei Hotărâri privind modificarea și completarea anexei nr1 a Hotărârii nr. 16 din 12.03.2002 privind patrimoniul public al or. Tg. Frumos, prin transferarea unor mijloace fixe din domeniul public de interes local în domeniul privat al Consiliului local.

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, art. 10, alin. 2 și Anexa 1, cap. III.

Având în vedere OGR nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice;

Având în vedere HCL nr. 48/2003 privind modificarea și completarea Patrimoniului public de interes local;

Având în vedere prevederile art. 38, lit. f din Legea 215/2001 privind administrația publică locală;

În temeiul art. 46, alin 1 din Legea Administrației Publice Locale.

HOTĂRĂȘTE:

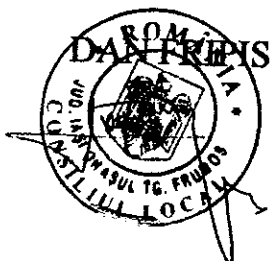
Art. 1. Consiliul local al orașului Tg. Frumos își însușește inventarul și reevaluarea Patrimoniului orașului Tg. Frumos cu următoarele modificări după cum urmează:

- Anexa 1 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al or. Tg. Frumos – imobile Primărie – se modifică prin transferarea unor mijloace fixe din domeniul public de interes local în domeniu privat al Consiliului local al or. Tg. Frumos prin diminuarea pozițiilor nr. 32, 33, 34, 35, 36, 52, 53, 101 din Anexa 1 la HCL nr. 48 din 08.07.2003, ce reprezintă bunurile Sectorului de Gospodărie comunală al Primăriei or. Tg. Frumos și Clădire administrativă (fostă BASA) cu terenurile aferente. Se introduc în Anexa 1 bunuri ce au fost realizate prin investiții în cursul anului 2003 respectiv Sală Sport Primărie, Sală Sport Școala Ion Creangă, Cabină Bilete Bazar, Cabină Bilete Obor.
- Anexa nr. 2 – Inventarul Bunurilor care aparțin domeniului public al orașului – CTZ – se diminuează cu poziția 4 – Agregat bloc Abur – 2 tone ce a fost casat în anul 2003;
- Anexa nr. 3 – Inventarul bunurilor care aparțin Domeniului Public al or. Tg. Frumos – Spital – rămân neschimbate;

INVENTARUL
bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Tg. Frumos

Codul	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii	Valoarea de inventar - mii lei -
1.6.4.	Anexă sect. Gospod.	Str. Serelor	1988	484.496
1.6.4	Garaj Utilaje Sector Gospodărie	Str. Serelor, nr. 6	2003	426.000
1.2.1. 0.	Sere de flori	Str. Serelor	1984	150.068
1.2.1. 0.	Sere de flori	Str. Serelor	1985	170.402
	Teren aferent Sect. Gosp.	6000 mp	1991	150.000
5.2.1.	Teren viran seră	0,52 ha	2003	130.000
1.6.4.	Clădire administrativă (fostă BASA)	Str. Cuza Vodă, 40B, S=1135,8 mp	1995	6.473.662
	Teren aferent clădire BASA	Str. Cuza Vodă, 40B, S=765 mp	1992	49.725
	TOTAL			8.034.653

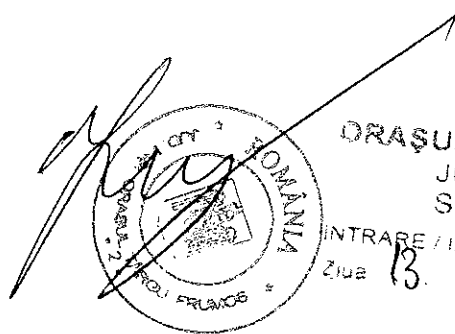
PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ



SECRETAR,

MIHAI TUCAN

P. Hrauc



Domnule Primar,

Subsemnatul Sarafiniciu Nasile, domiciliat în or. Tg. Frumos, str. Liniei nr. 15, prin prezent vă rog să-mi aprobați cumpărarea terenului pe care am construit casa unde locuiesc, teren pe care îl am în conștient, conform contractului nr 3674 din 21.02.2022. Anexa la această cerere și un extras de carte funciara și plan de amplasament și delimitare.
" Nă mulțumesc "

13 martie 2025.



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
CONSILIUL LOCAL
Cod fiscal 4541068



Strada Cuza Vodă, nr. 67, orașul Târgu Frumos, județul Iași, cod postal 705300
Tel.: 0232 - 710906; Fax: 0232 - 710330; www.primariatgfrumos.ro,
secretariat@primariatgfrumos.ro

HOTĂRÂRE NR. 50 din 24.03.2025

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune și întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării, pentru terenul în suprafață de 666,00 mp teren, situat în strada Livezii, nr. 15, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419

Consiliul Local Orasul Tg Frumos, judetul Iași, întrunit în ședința ordinară din data de 24.03.2025, la care sunt prezenți un număr de 16 consilieri locali din 17 în funcție;

AVÂND ÎN VEDERE :

-Proiectul de hotărâre nr. 245/PH din 13.03.2025, privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune și întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării, pentru terenul în suprafață de 666,00 mp teren, situat în strada Livezii, nr. 15, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419;

-Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 246/PH din 13.03.2025, întocmit de către primarul orașului Tg Frumos, în calitate de initiator;

-Raportul de specialitate înregistrat cu nr. 248/PH din 13.03.2025, întocmit de către compartimentul de resort ;

-Avizul favorabil al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Orasul Tg Frumos, respectiv, nr. 80/AV din 24.03.2025- *Comisia de amenajare a teritoriului, urbanism, protectie mediu, turism si agricultura*, nr. 81/AV din 24.03.2025- *Comisia economica, financiara si de disciplina* și nr. 82/AV din 24.03.2025 - *Comisia juridica, invatamant, sanatate, familie, munca si protectie sociala, cultura, culte, tineret si sport*;

-Solicitarea formulate de dl. Sarafniceanu Vasile și înregistrată cu nr. 33849/13.03.2025, la Secretariatul Primăriei orașului Târgu Frumos;

-Contractul de concesiune nr. 3674/22.02.2022;

-Extras de carte funciara pentru informare nr. 1601/20.01.2025;

-Plan apasament la imobilul inscris în Cartea Funciara nr. 62419;

-Autorizatia de Construire nr. 38/03.06.2020;

-Contract de vânzare autentificat cu nr. 584/16.02.2022;

-Proces-verbal de receptie la terminarea lurașilor nr. 39850/11.05.2023;

-Certificat de atestare a edificării /extinderii construcției înregistrat cu nr. 29053/15.01.2025;

ÎN BAZA ȘI CU RESPECTAREA PREVEDERILOR URMĂTOARELOR ACTE NORMATIVE:

-Art. 129, alin. 2, lit. c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1) din Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrative;

-Art. 553 , alin 1, art. 1650 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;

-Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale;

-Legea nr. 134/2010, republicată privind Cod pr. civ.;

-Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ;

-Legea nr. 544 din 12 octombrie 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public;



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORASUL TÂRGU FRUMOS
Str. Cuza Vodă, nr. 67, cod 705300,
Târgu Frumos – Iași – România
Telefon: 0232-710.906, Fax 0232-710330
Internet: www.primariatgfrumos.ro
E-mail: secretariat@primariatgfrumos.ro

CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 3674 /22.02.2022

I. Părțile contractante

Între:

Orașul Târgu Frumos, persoană juridică de drept public cu sediul în Târgu Frumos, str. Cuza Vodă nr. 67, jud. Iași, cod poștal 705300, tel. 0232/710906, fax 0232/710330, cod fiscal 4541068, cont RO75TREZ40821A300530XXXX deschis la Trezoreria orașului Târgu Frumos, reprezentat legal prin Primar Ionel Vatamanu, în calitate de **concedent**, pe de o parte, și

Sarafincianu Vasile, ce se legitimează cu C.I. MZ nr. 058455, eliberat la data de 26.03.2012 de S.P.C.L.E.P Târgu Frumos, având cod numeric personal 1600304226330, domiciliat în oraș Târgu Frumos, strada Ion Creangă, bl. 2 IAS, sc.A, ap. 3, județul Iași, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte,

la data de 22.02.2022,

la sediul concedentului din Târgu Frumos, str. Cuza Vodă, nr. 67, jud. Iași, în temeiul prevederilor art. 302 – art. 330 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului local al Orașului Târgu Frumos nr. 10/27.01.2022 de aprobare a redevenței concesionării,

Având în vedere Contractul de concesiune nr. 3617/06.06.2016

Având în vedere solicitarea nr. 28907/17.02.2022 și potrivit art. 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

Luând în considerare Contractul de vânzare autentificat cu nr. 584 din 16.02.2022, de Biroul Individual Notarial Cruceanu Remus Dorinel, dreptul de concesiune asupra terenului se transmite prin înstrăinare de la numita Câmpanu Georgeta-Catalina

s-a încheiat prezentul contract de concesiune, în următoarele condiții:

II. Obiectul contractului de concesiune

Art.1.-(1) Obiectul contractului de concesiune constă în exploatarea imobilului – teren în suprafață de 666,00 m.p., înscris în Cartea Funciară 62419, nr.cadastral – 62419, situat în orașul Târgu Frumos, str. Livezii, nr. 15.

(2) Obiectivul concedentului constă în exploatarea, cu respectarea regimului juridic al dreptului de proprietate asupra construcției și în condiții de eficiență și de siguranță, a construcției existente – imobil cu destinația locuință, edificat pe terenul identificat la alineatul precedent, în suprafață de 666,00 m.p., înscrisă în Cartea funciară nr. 62419 Oraș Târgu Frumos, având număr cadastral 62419.

(4) Concesionarul este de drept în întârziere, începând cu prima zi care urmează scadențelor stipulate la alin. 1 și la alin. 2 din prezentul articol, fără a fi necesară vreo notificare prealabilă în acest sens.

(5) Întârzierile la plata redevenței atrag, de drept, obligarea concesionarului la plata de penalități de întârziere de 1% pe lună din quantumul debitului principal neachitat la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la stingerea integrală a debitului datorat, inclusiv. Quantumul penalităților de întârziere poate depăși quantumul debitului asupra căruia au fost calculate ori care le-a generat.

(6) Întârzierile la plata redevenței anuale ce depășesc 6 (șase) luni atrag retragerea concesiunii, respectiv rezilierea de plin drept a prezentului contract, fără intervenția instanței de judecată și fără a fi necesară vreo altă formalitate prealabilă (pact comisoriu expres).

VI. Garanția de bună execuție

Art. 5 - (1) În termen de cel mult 90 (nouăzeci) de zile de la data semnării prezentului contract de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție de bună execuție, suma rezultată din aplicarea procentului de 50% asupra obligației de plată către concedent datorată de concesionar pentru primul an de exploatare cu titlu de redevență, în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini.

(2) Pentru prezentul contract de concesiune, garanția de bună execuție datorată conform alin. 1 de mai sus este în quantum de 1331,00 lei, reprezentând 50% din redevența anuală datorată pentru anul 2022.

(3) Depunerea garanției de bună execuție se face la casieria Primăriei orașului Târgu Frumos sau prin virament bancar în contul RO66TREZ4085006XXX000055 deschis la Trezoreria Târgu Frumos.

(4) Neconstituirea garanției de bună execuție, în termenul și/sau în quantumul stabilit la art. 5 alin. 1 din prezentul contract, atrage rezilierea de plin drept a prezentului contract, fără intervenția instanței de judecată și fără a fi necesară vreo altă formalitate prealabilă (pact comisoriu expres).

VII. Drepturile părților

Drepturile concesionarului

Art. 6. - (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, atât bunul imobil- teren concesionat, cât și construcția edificată pe terenul menționat, astfel cum sunt acestea identificate la art. 1 alin. 1 și alin. 2 din prezentul contract.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivului stabilit expres de părți în prezentul contract de concesiune.

(3) *Bunurile proprii, astfel cum sunt acestea prevăzute la art. 1 alin. 3, lit. b), care aparțin concesionarului și care, prin ridicare, nu degradează/distrug imobilul concesionat și nu influențează în vreun fel aspectul, rezistența și/sau utilitatea imobilului concesionat, rămân în proprietatea concesionarului, acesta din urmă având dreptul și, totodată, obligația de a le ridica din imobilul concesionat la data încetării contractului, astfel încât imobilul concesionat să fie predat în conformitate cu prevederile art. 7 alin. 4 de mai jos.*

Drepturile concedentului

Art. 7. -(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, verificând astfel respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului transmisă cu cel puțin 48 de ore înaintea verificării.

(11) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului concesionat, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

(12) Concesionarul este obligat să notifice concedentului schimbarea propriilor date de identificare avute în vedere la încheierea contractului.

Obligațiile concedentului

Art. 9. - (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, dacă are cunoștință despre acestea.

IX. Modificarea contractului

Art. 10. - (1) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz, cu notificarea prealabilă a concesionarului transmisă, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, cu 15 zile calendaristice înainte de data la care modificarea unilaterală produce efecte.

(2) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

(3) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

(4) Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

X. Încetarea contractului de concesiune

Art. 11. - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) prin denunțare unilaterală a contractului de către concesionar, pentru motive personale, cu notificarea concedentului cu 60 de zile înainte de data la care denunțarea produce efecte;
- g) la schimbarea, după concesionare, fără acordul expres și prealabil al concedentului, a destinației bunului imobil concesionat, prin rezilierea de plin drept a contractului, fără intervenția instanței de judecată și fără a fi necesară vreo altă formalitate prealabilă;
- h) alte cauze de încetare a contractului de concesiune prevăzute de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

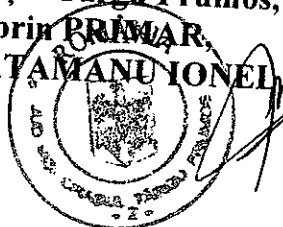
- a) bunuri de retur, astfel cum sunt acestea prevăzute la art. 1 alin. 3, lit. a) – concedentului;

care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(4) Existența vreunei clauze nule sau anulabile nu atrage nulitatea întregului contract de concesiune, urmând a fi înlocuită de drept cu dispozițiile legale aplicabile.

(5) Prezentul contract de concesiune a fost întocmit în limba română și a fost încheiat în 2 (două) exemplare originale, cu forță egală, câte unul pentru fiecare parte contractantă, astăzi, 17.02.2022, data semnării lui.

Concedent,
Orașul Târgu Frumos,
prin PRIMAR,
VATĂMANU IONEL



Șef Serviciul Economic
Ec. Marta Jacob

Avizat clauze contractuale
Consilier juridic
Enea Gabriel

Comp. Administrarea Patrimoniului
Insp. Superior Musteață Maricica

Concesionar,

SARAFINCIANU VASILE

*Subsemnatul Sarafincianu Vasile, ne dăm consimțământul pentru folosirea datelor cu caracter personal care vor fi prelucrate de către Orașul Târgu Frumos în scopul încheierii, prelungirii, modificării sau încetării prezentului contract de concesiune, cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62419 Târgu Frumos

Nr. cerere	1601
Ziua	20
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str LIVEZII, Nr. 15, Jud. Iasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62419	Din acte: 5.200 Masurata: 666	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscisa in CF 62419-C1; Constructia C2 inscisa in CF 62419-C2; Constructia C3 inscisa in CF 62419-C3; Teren imprejmuit cu gard din lemn si plasa metalica

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5873 / 24/04/2017		
Act Administrativ nr. HCL 41, din 11/05/2014 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. ADEVERINTA 31096, din 10/04/2017 emis de ORAS TG. FRUMOS;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL TARGU FRUMOS , CIF:4541068, DOMENIU PRIVAT	A1
620 / 07/01/2022		
Act Administrativ nr. 47870, din 14/12/2021 emis de ORAS TG.FRUMOS; Act Administrativ nr. 44496, din 20/10/2021 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. 48093, din 17/12/2021 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. 48083, din 17/12/2021 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. 38, din 03/06/2020 emis de ORAS TG.FRUMOS; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 07/01/2021 emis de SC CADITOP SRL;		
B2	se actualizeaza informatiile cadastrale ale imobilului ca urmare a inscrierii constructiei C1, conform documentatiei tehnice	A1
1601 / 20/01/2025		
Act Administrativ nr. CAEC Nr.51978 (C2,C3), din 04/12/2024 emis de Primaria Oras Tg. Frumos; Act Administrativ nr. Certificat de Casatorien Nr.26, din 17/05/1987 emis de Primaria Com. Ion Neculce; Act Administrativ nr. PAD vechi, din 16/01/2025 emis de OCPI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MASURATORI NOU, din 17/02/2025 emis de SC UDY-TOP SRL; Act Administrativ nr. CAEC Nr.29053(C1), din 15/01/2025 emis de Primaria Oras Tg. Frumos; Act Administrativ nr. Certificat Fiscal Nr.28914, din 14/01/2025 emis de Primaria Oras Tg. Frumos; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexe, din 16/01/2025 emis de SC UDY-TOP SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Memoriu Tehnic, din 16/01/2025 emis de SC UDY-TOP SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. REFERAT, din 17/02/2025 emis de SC UDY-TOP SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. ANEXE NOU, din 17/02/2025 emis de SC UDY-TOP SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 16/01/2025 emis de SC UDY-TOP SRL; Act Administrativ nr. CI, din 16/01/2025 emis de SPCLP Tg. Frumos; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Asigurare PAD, din 14/01/2025 emis de PAID S.A.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Masuratori, din 16/01/2025 emis de SC UDY-TOP SRL;		
B3	se actualizeaza informatiile cadastrale ale imobilului prin inscrierea constructiilor C2, C3, in carti de superficie, conform documentatiei tehnice si actelor sus-mentionate	A1

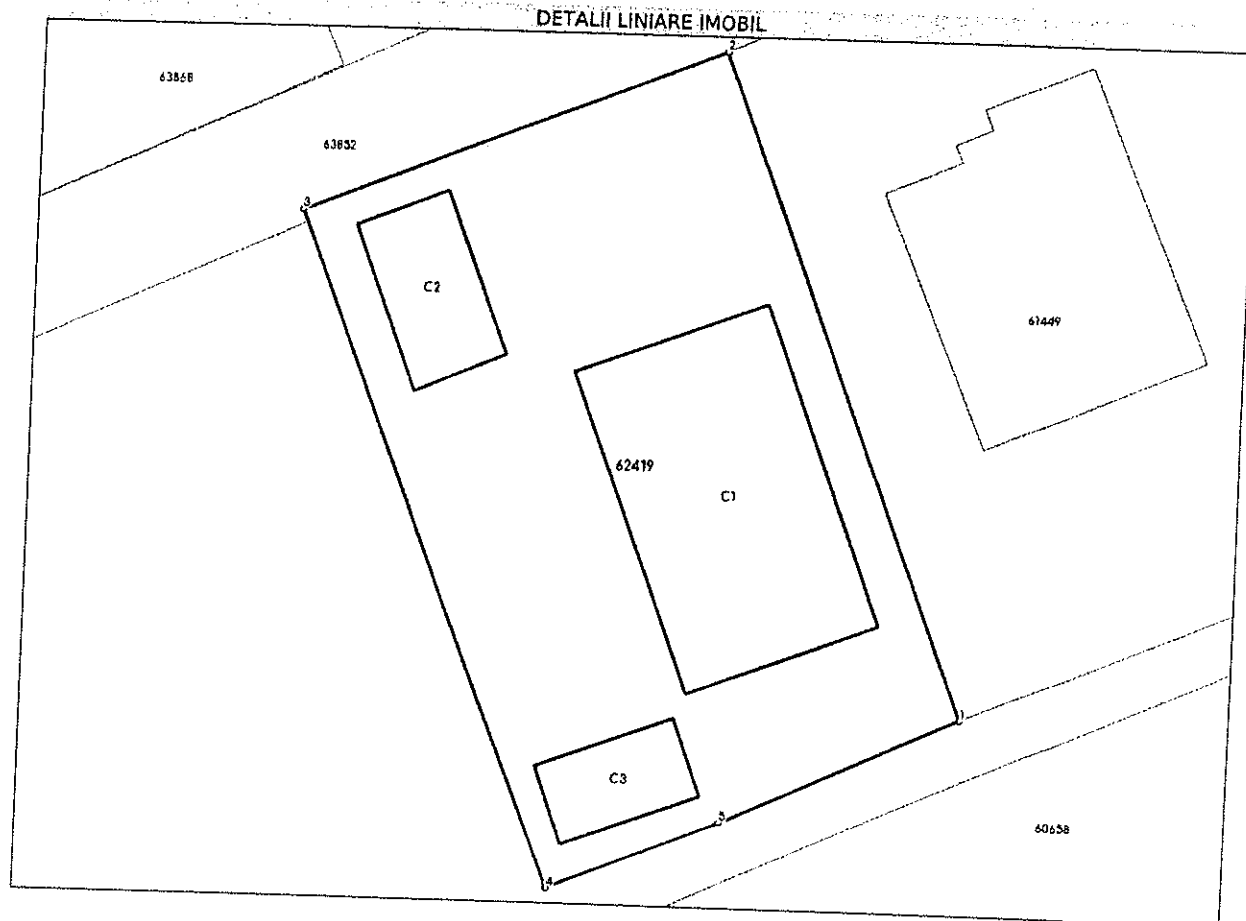
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
6583 / 23/02/2022		
Act Administrativ nr. 3674, din 22/02/2022 emis de Prim Tg Frumos;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE 19 ANI 1) SARAFINCIANU VASILE 2) SARAFINCIANU CAMELIA	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62419	Din acte: 5.200 Masurata: 666	Teren imprejmuit cu gard din lemn si plasa metalica

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 5.200 Masurata: 250	22	1581/10	-	
2	livada	DA	Din acte: 5.200 Masurata: 416	22	1581/10	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	32.206

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara 1 : 500

Nr. Cadastral	Suprafața măsurată	Judetul: Iași
52419	666 mp	Adresa corpului de proprietate: Intravilan Oras Tg. Frumos,
Nr. Carte Funciară		Str. Livezii, Nr. 15, T:22, P: 1581/10, Jud. Iasi
62419		Unitatea administrativ-teritorială: Oras Tg. Frumos, Jud. Iasi

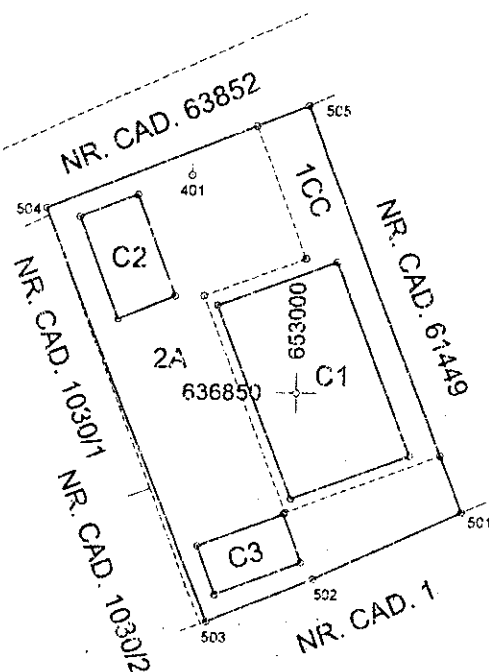
DISTANȚE ÎNTRE
PUNCTELE DE CONȚUR

Punct	Distanță (m)
501 - 502	11.95
502 - 503	6.31
503 - 504	32.97
504 - 505	20.52
505 - 506	32.21



652950

636850



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	250	T:22, P: 1581/10
2	A	416	
Total		666	Împrejmuit parțial cu gard din lemn(503-501) și plasa(504-503, 501-505);

B. Date referitoare la construcții

Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	C.L.	143.0	Casa, P+M, construită în anul 2020, S. construită desfășurată = 246.0 mp;
C2	C.A.	36.0	Anexa, parter, construită în anul 2020, S. construită desfășurată = 36.0 mp;
C3	C.A.	25.0	Anexa, subsol+parter, construită în anul 2020, S. construită desfășurată = 43.0 mp;
Total		204.0	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 666 mp
Suprafața din act = 5200 mp

Executant:

SC UDY-TOP SRL

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii
documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura și stampila

Dumitru
Udisteanu

Semnat digital de Dumitru
Udisteanu
Data: 2025.01.15 11:46:20
+02:00
Motiv: RO B F
0963/08.12.2010 cat. A; RO B
J 0686/29.04.2015 clasa III;
S.C. UDY-TOP S.R.L.

Data: 10.01.2025

Inspector:

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral

Semnatura și parafă

Elena-Mona
Popescu

Digitally signed by
Elena-Mona Popescu
Date: 2025.02.16
15:25:45 +02'00'

Data:

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TG. FRUMOS
Primar

Pag.1

Nr. _____ din _____

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 38 din 03.06.2020

Umare cererii adresate de ⁽¹⁾ CÂMPANU GEORGETA -CĂTĂLINA

IAȘI, municipiul
orașul | TÂRGU FRUMOS,
comuna
sectorul _____ cod poștal 705300
nr. 11A bl. - sc. - et. - ap. - ,
e-mail _____
înregistrată la nr. 35974 din 27.05.2020

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se

SE AUTORIZEAZĂ:
EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

(3) CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE

Construcția cu destinația de locuință individuală va avea structura de rezistență din pereți portanți de BCA, confinați cu beton și centuri din beton armat. Sistemul de fundare va fi alcătuit din grinzi de fundare, continue, din beton armat. Peștele parter se va realiza monolit din beton armat C16/20, iar acoperișul este tip șarpantă din lemn, cu acoperire din tablă tip țigă. Regim de înălțime: P+M; Ac-215,24 mp; Ad-416,38 mp; Au-330 mp. Se vor respecta condițiile prevăzute prin avize și documentația D.T.A.C., D.T.O.E.

pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul _____ IAȘI
orașul _____ TG. FRUMOS satul _____ sectorul _____
comuna _____
cod poștal 705300 strada LIVEZII nr. 15 bl. - sc. - et. - ap. -

Cadastrul funciar - 62419

Valoarea imobil sau nr. Cadastral - 62419

Valoarea în valoare de -416400,00 lei

În baza Documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC + DTOE), respectiv

autorizarea construcțiilor (DTAD+D.T.O.E.) nr. ⁽⁶⁾ 10 din 17.02.2020, Construire locuință și împrejmuire - a fost elaborată de S.C.

PROIECT S.R.L. cu sediul în județul IAȘI municipiul / orașul / comuna IAȘI sectorul / satul - _____ cod poștal, STR.

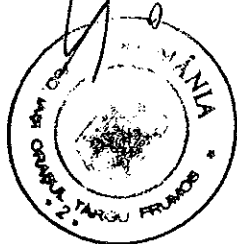
100000 nr. 27 bl. - sc. - et. - ap. -, respectiv de TERENTIEV VICTOR, conductor arhitect cu drept de semnătură, înscris în

Catalogul Național al Arhitecților, cu nr. 8400 în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea

profesiunii de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale IAȘI a Ordinului Arhitecților din România.

TERMINUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni / zile de la data emiterii,
val de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
VATAMANU IONEL



SECRETAR GENERAL U.A.T.,
Valache Arghir-Gabriel

ARHITECT ȘEF ***
Ing. Vălianu George Adrian

Întocmit,
Insp. Bodrug Lavinia-Eugenia

autorizare în valoare de 2082 lei a fost achitată conform chitanței nr. 0009431 din 27.05.2020.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct / prin poștă la data de _____ însoțită de _____ (_____)
emplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu
modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE**

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile
le, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF ***

Data prelungirii valabilității : _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nume și prenumele solicitantului

Numele lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din PAC/PAD

Completază cu datele extrase din Cartea Funciară sau din Fișa bunului imobil, după caz

Scopul lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfășurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de

Completază cu nr. proiectului și data elaborării

Completază, după caz : - Președintele Consiliului județean
- Primarul General al municipiului București
- Primarul sectorului _____ al municipiului București
- Primar

Se semna, de către arhitectul șef sau « pentru arhitectul șef » de către persoana

responsabilă în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se

calitatea profesională, după caz.

DUPLICAT

ROMANIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

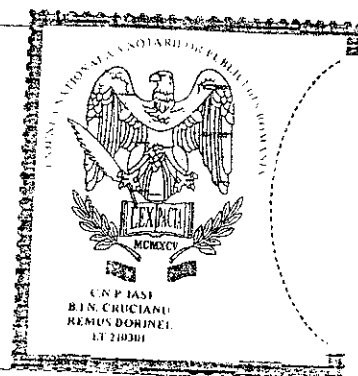
Birou Individual Notarial CRUCIANU REMUS DORINEL

Licența de funcționare 2903/2548/16.12.2013

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

Tel. 0231 711.008

e-mail: nota_crucianuremusdorinel@yahoo.com



CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații : **CÂMPANU GEORGETA-CĂTĂLINA**, domiciliată în orașul Tg.Frumos, str. Petru Poni, nr.11A, județul Iași, având cod numeric personal 2760422226329, necăsătorită, în calitate de vânzătoare și **SARAFINCIANU VASILE**, domiciliat în Tg.Frumos, str. Ion Creangă, bl.2IAS, sc.A, et.1, ap.3, județul Iași, având cod numeric personal 1600304226330, căsătorit cu **SARAFINCIANU CAMELIA**, având cod numeric personal 2660325226327, în calitate de cumpărător, a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condițiuni : -----

Eu, **CÂMPANU GEORGETA-CĂTĂLINA** vând lui **SARAFINCIANU VASILE**, un imobil situat în orașul Tg.Frumos, str. Livezii, nr.15, județul Iași, compus dintr-o casă de locuit - **62419-C1** (cu acte, edificată în proporție de 15%), cu suprafața construită la sol de 99 m.p. ; construcție ce se află amplasată pe terenul proprietatea ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS, CIF 4541068 - domeniul privat, în suprafață măsurată de 666 (șase sute șasezeci și șase) m.p., teren compus din două parcele, astfel : suprafața măsurată de 250 m.p., parcela 1Cc, teren curți, construcții intravilan (tarlăua 22, parcela 1581/10) și suprafața măsurată de 416 m.p., parcela 2L, teren livadă intravilan (tarlăua 22, parcela 1581/10), având număr cadastral al corpului de proprietate 62419 înscris în Cartea Funciară Electronică nr. 62419 a orașului Tg.Frumos, județul Iași, teren concesionat de către mine vânzătoarea, conform contractului de concesiune nr.3617/06.06.2016 înregistrat la Primăria orașului Tg.Frumos . -----

Eu, **CÂMPANU GEORGETA-CĂTĂLINA**, declar că sunt de acord să transmit dreptul de concesiune asupra terenului aferent clădirii în favoarea cumpărătorului **SARAFINCIANU VASILE**, urmând ca acesta să se înregistreze la Primăria orașului Tg.Frumos . -----

Valoarea construcției conform expertizei tehnice stabilite de către Camera Notarilor Publici Iași este de 27.814 lei . -----

Imobilul are acces direct la drum public (str. Livezii) - aflat în administrația Primăriei orașului Tg.Frumos, județul Iași, respectiv accesul nu se face pe niciun drum privat . -----

Prețul de vânzare stabilit de comun acord de noi, părțile contractante, pentru imobil este în sumă de **14.000 (patrusprezece mii) Euro**, echivalent al sumei de 69.167 lei, la cursul BNR de astăzi data autentificării prezentului contract și a fost achitat în întregime vânzătoarei de către cumpărător, astăzi data autentificării prezentului contract, prin virament în contul bancar personal al vânzătoarei deschis la Banca Transilvania S.A., având cod IBAN RO19BTRLEURCRT00D6310001, conform ordinului de plată anexat . -----

Cumpărătorul va intra în stăpânirea de drept și de fapt a construcției, începând cu data de astăzi, data autentificării prezentului contract . -----



Subsemnata vânzătoare, **CÂMPANU GEORGETA-CĂTĂLINA** - sub sancțiunea legii penale prevăzute și pedepsite de art.326 și art.244 din Codul Penal al României, respectiv cunoscând consecințele legale ale declarațiilor false și ale înșelăciunii - pe proprie răspundere, declar următoarele : -----

prețul vânzării mi-a fost plătit integral de către cumpărător, astăzi data autentificării prezentului contract, prin virament în contul bancar personal al vânzătoarei deschis la Banca Transilvania S.A., având cod IBAN RO19BTRLEURCRT00D6310001, conform ordinului de plată anexat ; -----

-b) nu am făcut niciun alt act de dispoziție sau grevare cu privire la acest imobil, acesta fiind liber de sarcini și notări, situația juridică a acestuia fiind cea rezultată din extrasul de carte funciară pentru autentificare eliberat de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pașcani în baza cererii cu nr.4840/15.02.2022 ; -----

-c) imobilul nu este scos din circuitul civil prin trecerea în proprietatea Statului Român, fiind în continua mea proprietate de la dobândire până în prezent, nu face obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești, nu a fost naționalizat sau expropriat, nu este monument istoric și nu face parte din niciun ansamblu monument istoric, nu se află pe lista imobilelor expertizate tehnic și încadrate în clasa I de risc seismic, nu face obiectul vreunui drept de preempțiune legală sau convențională, se află în circuitul civil, nu este afectat de vreo clauză de inalienabilitate legală sau convențională, nu este supus niciunei forme de executare silită, nu există cereri, notificări, somații sau orice astfel de proceduri inițiate în baza a Legii nr. 18/1991, a Legii nr.1/2000, a Legii nr.10/2001, a Legii nr.247/2005 sau a Legii nr. 165/2013, nu există contracte de închiriere, comodat, uzufruct, uz, asociere în participație sau alte convenții în baza cărora terțe persoane să reclame vreun drept asupra imobilului, nu l-am adus/promis ca aport la capitalul social al vreunei societăți sau în patrimoniul vreunei fundații/asociații fără scop patrimonial și, de asemenea, declarăm că nu am încheiat alte promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare, nici înscrisuri sub semnătură privată cu terții, având ca obiect imobilul ce face obiectul prezentului act, iar în caz contrar, înțelegând să răspund atât civil cât și penal ; -----

imobilul se află cu plata taxelor și impozitelor la zi, așa cum reiese din certificatul de atestare fiscală nr. 28375/11.02.2022 eliberat de Primăria orașului Tg.Frumos, județul -----



Subsemnatul cumpărător, **SARAFINCIANU VASILE** - sub sancțiunea legii penale prevăzute și pedepsite de art.326 și art.244 din Codul Penal al României, respectiv cunoscând consecințele legale ale declarațiilor false și ale înșelăciunii - fiecare pe proprie răspundere, declar următoarele : -----

-a) am plătit prețul vânzării integral vânzătoarei, astăzi data autentificării prezentului contract, prin virament în contul bancar al vânzătoarei deschis la Banca Transilvania S.A., având cod IBAN RO19BTRLEURCRT00D6310001, conform ordinului de plată anexat, urmând ca alimentarea efectivă a contului bancar indicat să se realizeze în termen de cel mult 3 (trei) zile lucrătoare ; -----

-b) mi s-a pus în vedere obligația de a verifica starea bunului în momentul încheierii contractului (conform art.1690 din Codul civil al României) și totodată, mi s-a făcut cunoscut faptul că dacă priceperea mea este insuficientă pentru depistarea eventualelor vicii, trebuie să recurg la asistența unui specialist, deoarece viciile aparente trebuie aduse, fără întârziere, la cunoștința vânzătoarei pentru a fi remediate ; -----

Subsemnata vânzătoare, **CÂMPANU GEORGETA-CĂTĂLINA**, declar că această construcție este în proprietatea și în posesia mea și, totodată, arăt faptul că am dobândit dreptul de proprietate asupra acesteia ca bun propriu, prin edificare conform autorizației de construire nr.38/03.06.2020 și a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.44496/20.10.2021 ambele eliberate de către Primăria orașului Tg.Frumos, județul Iași. Imobilul a fost intabulat în Cartea Funciară a orașului Tg.Frumos, județul Iași, conform încheierii de intabulare nr.620/07.01.2022 eliberată de B.C.P.I. Pașcani din cadrul O.C.P.I. Iași. Eu, vânzătoarea, figurez cu imobilul la Registrul Agricol conform adeverinței nr.28363/11.02.2022 eliberată de Primăria orașului Tg.Frumos, județul Iași. Pe lângă aceste acte, au stat la baza încheierii prezentului act autentic și cărțile de identitate ale părților semnatare . -----

Eu, cumpărătorul **SARAFINCIANU VASILE**, declar că mă oblig să concesionez terenul aferent locuinței de la Primăria orașului Tg-Frumos, teren menționat în contractul de concesiune nr.3617/06.06.2016 înregistrat la Primăria orașului Tg.Frumos și să achit la Primăria orașului Tg-Frumos, cheltuielile rezultate din concesionarea terenului aferent construcției . -----

Noi, părțile contractante, am înțeles sensul termenilor utilizați în conținutul prezentului contract și consecințele ce decurg din executarea acestuia, în urma lămuririlor date din oficiu de notarul public și la solicitarea noastră, ne exprimăm consimțământul pentru încheierea prezentului act în mod liber, serios, și în cunoștință de cauză, acesta nu este viciat, nu ne aflăm în nici o situație de eroare cu privire la natura sau obiectul actului, identitatea obiectului, prestației sau a unei calități a acestuia, ori cu privire la o normă juridică determinantă privind raportul juridic încheiat, consimțământul nu a fost suprimat prin dol și nici afectat de vreo cauză de violență sau de vreun motiv de leziune . -----

Noi, părțile contractante, declarăm că notarul public ne-a pus în vedere prevederile Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată, ale Legii nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale cu modificările și completările ulterioare, ne-a adus la cunoștință prevederile Regulamentului (UE) nr.679/2016, al Parlamentului European și al Consiliului Uniunii Europene, privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), fiind informați cu privire la faptul că notarul public are calitatea de operator de date cu caracter personal și cunoscând faptul că notarul public are obligația legală de a ne administra, prelucra și porta în condiții de siguranță și numai pentru scopurile prevăzute de legislația în vigoare, datele noastre personale pe care le furnizăm sau pe care le furnizează, după caz, un membru al familiei noastre ori o altă persoană . -----

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

VÂNZĂTOARE,
S.S. **CÂMPANU GEORGETA-CĂTĂLINA**

CUMPĂRĂTOR,
S.S. **SARAFINCIANU VASILE**

INVESTITOR

**PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE
LA TERMINAREA LUCRĂRILOR**

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL
SECRETAR

Nr. 39850 din 11.05.2023

INTRARE / IEȘIRE NR. 39850
Ziua 11 Luna 05 2023

privind lucrarea Construire locuință și împrejmuire executată în cadrul contractului nr.-..... din, încheiat între și între

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 38, eliberată de Primăria orașului Târgu Frumos la data de 03.06.2020, cu valabilitate până la data de 03.06.2021.

2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul 11.05.2023, fiind formată din:

- Sarafincianu Vasile
- Vălianu George Adrian – Arhitect Șef Primăria orașului Târgu Frumos

3. Au mai participat la recepție: -
(nume și prenume) (calitatea)

4. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune:

Admite recepția lucrărilor autorizate cu AC nr.38/03.06.2020 -in valoare de 245990.00 lei.

5. Comisia de recepție recomandă următoarele: Respectarea de către beneficiar a prevederilor din cadrul proiectului, caietului de sarcini, respectarea lucrărilor prevăzute în documentație din punct de vedere calitativ si cantitativ.

6. Prezentul proces-verbal, conținând 1 fila și-..... anexe numerotate, cu un total de 1 file, a fost încheiat astăzi 11.05.2023 la Sediul beneficiarului în 3 exemplare.

Comisia de recepție *)

Investitor (proprietar) : Sarafincianu Vasile
Delegat al administrației publice locale (conform Dispoziției nr. 286/22.04.2016 emisa de către Primarul Orașului Târgu Frumos):

VALIANU GEORGE ADRIAN





ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
Cod fiscal 4541068



ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI
SECRETARIAT
INTRARE/IEȘIRE NR. 29053
Zua 15. Luna 01. Anul 2025

Strada Cuza Vodă, nr. 67, orașul Târgu Frumos, județul Iași, cod postal 705300
Tel.: 0232 - 710906; Fax: 0232 - 710330; www.primariatgfrumos.ro, secretariat@primariatgfrumos.ro

CERTIFICAT ANEXA NR.28
de atestare a edificării/extinderii construcției realizate cu autorizație de construire

Urmare a cererii depuse de către Sarafincianu Vasile înregistrată cu numărul 29001 din 14.01.2025, confirmăm că pe imobilul situat în intravilanul orașului Târgu Frumos, strada Livezii, nr.15, înscris în cartea funciară nr.62419 a Localității Târgu Frumos cu nr.cadastral-topografic 62419, există o construcție C1 proprietatea Sarafincianu Vasile și Sarafincianu Camelia identificat prin CNP/CUI/CIF 1600304226330, edificată în anul 2020.

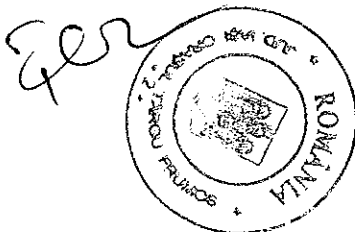
Edificarea/extinderea construcției C1 s-a efectuat conform autorizației de construire nr.38/03.06.2020 și există încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.39850/11.05.2023. Construcția/extinderea are următoarea descriere:

C1- edificată în anul 2020

- destinația: CL- locuință;
- număr unități individuale: 1;
- număr locuri de parcare: 0;
- regimul de înălțime: P+M;
- suprafața construită la sol: 143,00mp;
- suprafața construită desfășurată: 246,00 mp.
- Alte mențiuni: Nu există.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției/extinderii în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin. (1) din Legea nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,
ZUGRAVU NECULAI



Responsabil în privința realității,
regularității și legalității
Serviciul Tehnic Urbanism și
Amplasarea Teritoriului
Publică șef,

Ing. Valianu George Adrian

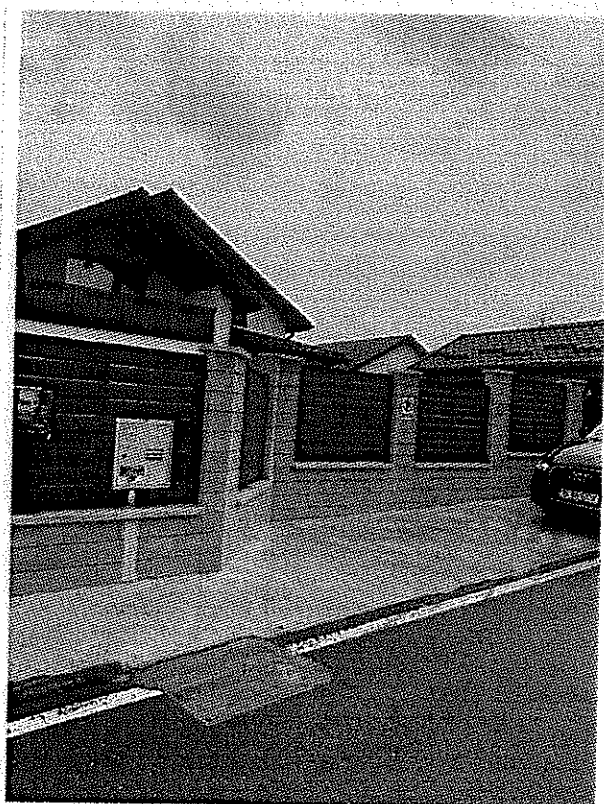
Îmi asum responsabilitatea pentru
fundamentarea, corectitudinea,
legalitatea întocmirii acestui înscris oficial
Întocmit,
Ref. Doleanu Liliana

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI
SECRETARIAT
INTRARE / IEȘIRE NR. 25
Ziua 12 Luna 05 A 2025

Nr. 202509/25.04.2025

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară – Teren intravilan



Loc. Târgu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iași

Valoare de piață 32.000 EURO (159.270 LEI)

Client: Primaria Orașului Târgu Frumos

Utilizator desemnat: Primaria Orașului Târgu Frumos

Proprietar: Oraș Târgu Frumos, domeniul privat

Data raportului: 25.04.2025

Evaluator: Cotnăreanu Otilia, membru titular ANEVAR, Nr legitimație 19310, E.P.I., E.B.M

I. Sinteza raportului

Proprietatea evaluată: Teren intravilan cu suprafață de 666 mp, situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iași.

Tip imobil: Teren intravilan

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iași

Client: Primaria Orașului Târgu Frumos

Utilizator: Primaria Orașului Târgu Frumos

Proprietar: Oraș Târgu Frumos, domeniul privat

Scopul evaluării: Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării. Evaluarea a fost solicitată de către UAT Târgu Frumos, conform notei de comandă numărul 35533/04.04.2025.

Dreptul de proprietate evaluat: În cadrul prezentului raport a fost evaluat **dreptul deplin de proprietate** asupra imobilului de tip Teren intravilan, categorie de folosință curți construcții și livadă, situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iași, în suprafață de 666 mp, având nr. Cadastral 62419, intabulat în CF 62419.

Sarcini: Conform Extrasului de Carte Funciară având nr. cerere 1601 din data de 20.01.2025 asupra proprietății imobiliare sunt înscrise sarcini. În procesul evaluării am luat în considerare proprietatea imobiliară în ipoteza dreptului deplin și liberă de sarcini.

Inspekția proprietății și toate analizele necesare au fost efectuate de către Cotnăreanu Otilia (membru titular ANEVAR număr legitimație 19310), în data de 11.04.2025, în prezența dl. Sarafincianu Vasile (reprezentant client).

Data evaluare: 11.04.2025

Data inspekție: 11.04.2025

Data raportului: 25.04.2025

Indicațiile asupra valorii din abordările aplicate, modul de selectare și concluzia asupra valorii: Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se metoda comparației directe. Valoarea de piață a fost stabilită utilizând metoda comparației directe deoarece valoarea obținută prin metoda comparației directe este cea mai adecvată și precisă întrucât la baza aplicării metode au existat numai informații de pe piață, iar metoda comparației directe este una dintre metodele care determină în modul cel mai exact valoarea proprietății imobiliare de tipul proprietății imobiliare analizate.

Rezumatul este însoțit de un raport de evaluare de tip narativ.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

II. Certificare

Referitor la imobilul de tip Teren intravilan, situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iași, în suprafață de 666 mp, identificat cu nr. cad. 62419, înscris în CF nr. 62419.

Certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- 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;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale certificării.

Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :

Membru Titular ANEVAR

Cotnăreanu Otilia

Legitimație număr 19310

Evaluator autorizat ANEVAR

EPI - Evaluator Bunuri Imobile

EBM - Evaluator Bunuri Mobile

otilia.evaluator@yahoo.com

0787-683-641



5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării. Evaluarea a fost solicitată de către UAT Târgu Frumos, conform notei de comandă numărul 35533/04.04.2025.

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.

6. Tipul valorii

Se estimează valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării.

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.

7. Data evaluării

Data evaluării: 11.04.2025

Data raportului: 25.04.2025

Data inspecției: 11.04.2025

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspecția proprietății s-a efectuat de către Cotnăreanu Otilia (membru titular ANEVAR), în data de 11.04.2025, în prezența dl. Sarafincianu Vasile (reprezentant client).

La data inspecției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activului evaluat.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza inspecției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de către 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 sau săpături). 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.

În vederea efectuării evaluării, evaluatorul a procedat la:

- ✓ Primirea solicitării de evaluare și solicitarea documentației necesare întocmirii evaluării;
- ✓ Solicitarea de documente și informații de la proprietar/beneficiar;
- ✓ Identificarea (inspecția) activelor, efectuarea de fotografii;
- ✓ Stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ Analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ Obținerea de informații asupra prețului de tranzacționare sau ofertelor de bunuri similare;
- ✓ Obținerea de informații cu privire la segmentul de piață pe care se află bunurile;
- ✓ Aplicarea metodelor de evaluare adecvate pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale;
- ✓ Analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- ✓ Estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

10. Ipoteze semnificative; ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- 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 nu este cadastrist, sau expert tehnic. Informațiile sunt preluate din documentele furnizate, pentru care nu-și asumă responsabilitatea cu privire la acuratețea și calitatea datelor/ informațiilor.
- 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 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.
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orășenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francizele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- 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 asuma 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.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu pot și nu garantez că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să tina seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
 - Cadrul legal – Legislația în vigoare
- Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 - Nu este cazul.

IV. Prezentarea datelor

1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în Loc. Târgu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iași, jud. Iași în zona mediană a Orașului Târgu Frumos

Târgu Frumos este un oraș în județul Iași, Moldova, România. Se află în Câmpia Jijiei, lângă Bahluiet. Are o suprafață de 15,13 km². Populația este de 9.597 locuitori, determinată în 1 decembrie 2021, prin recensământ, chestionar.

Localitatea este situată în zona estică a județului, pe malurile Bahluietului. Orașul este străbătut de șoseaua națională DN28 care leagă Iașul de Roman. La Târgu Frumos, din DN28 se ramifică șoselele naționale DN28A, care duce spre vest la Pașcani și Moțca (unde se termină în DN2), și DN28B care duce spre nord la Hârlău și la Botoșani.[3] Prin oraș trece calea ferată Pașcani-Iași. În Târgu Frumos se află reședința comunei Ion Neculce care înconjoară ca un inel orașul.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Târgu Frumos se ridică la 9.597 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 10.475 de locuitori. majoritatea locuitorilor sunt români (70,92%), cu minorități de romi (4,77%) și ruși lipoveni (2,72%), iar pentru 21,48% nu se cunoaște apartenența etnică.[5] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (69,64%), cu minorități de creștini de rit vechi (5,84%) și romano-catolici (1,46%), iar pentru 22,05% nu se cunoaște apartenența confesională.

Zona în care este amplasată proprietatea imobiliară subiect este reprezentată de o **zonă rezidențială**, formată din proprietăți rezidențiale, case de locuit individuale și terenuri arabile.

Drumurile în zonă sunt **asfaltate** 1/2 benzi de circulație pe sens, care au configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în bune condiții a imobilelor adiacente. În zonă nu au fost amenajate locuri speciale pentru parcare autovehiculelor. Parcare publică fiind posibilă pe stradă. Nu au fost identificate surse de poluare. În cadrul localității există pubele pentru colectarea separată a gunoiului.

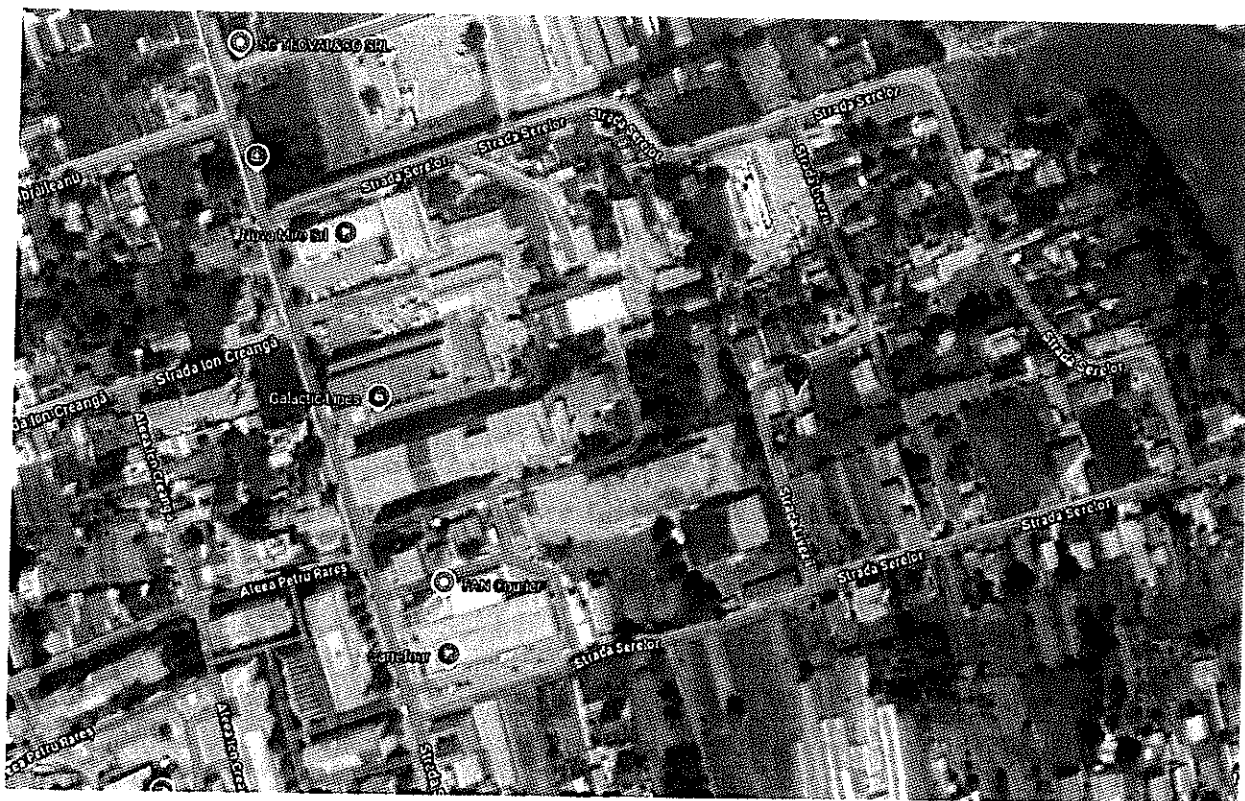
Utilitățile care deservesc zona de analiză sunt energia electrică, apa, canalizarea și gazul.

În zona analizată, cererea pentru astfel de proprietăți este adresată în special de către persoane fizice de vârstă medie, cu venituri medii, majoritatea proprietăților fiind achiziționate prin credite bancare. Tendința în zonă pentru astfel de imobile este de a fi proprietar și nu chiriaș.

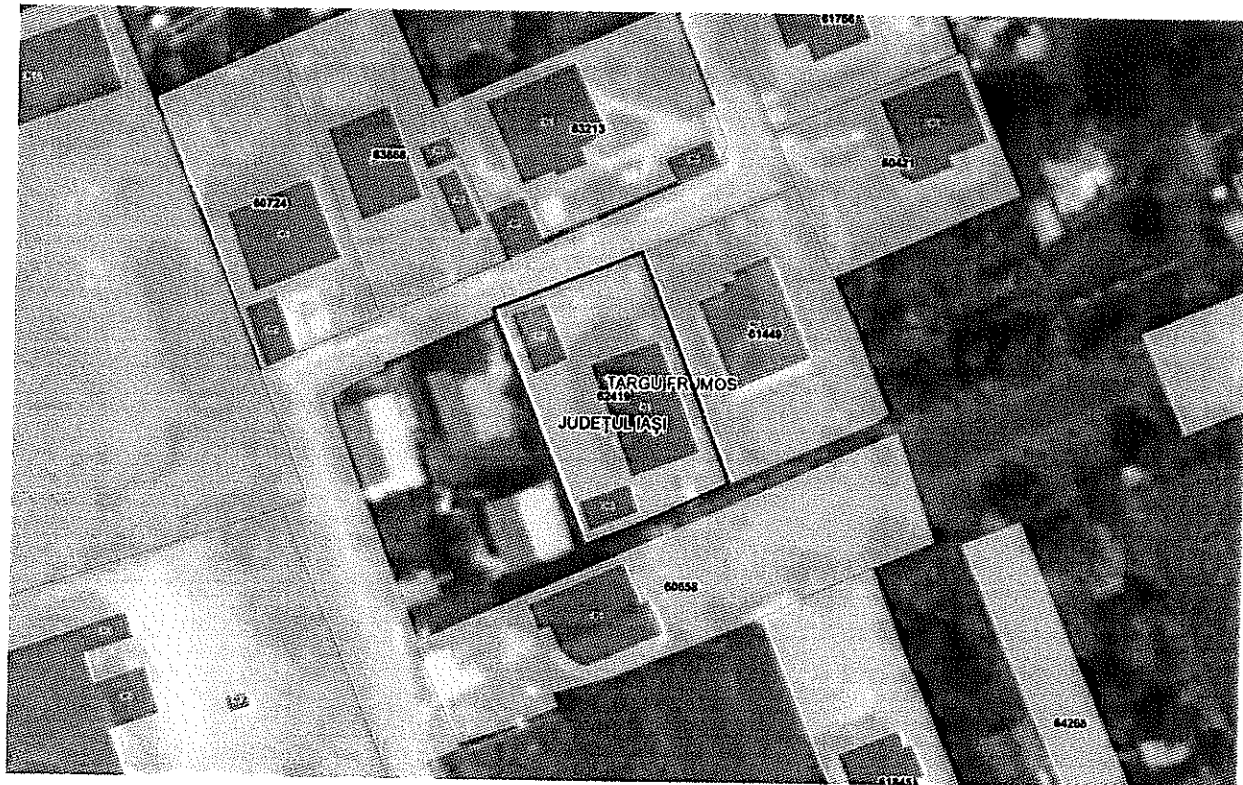
Protecția zonei este asigurată prin intermediul secției de poliție a localității, care este amplasată la o distanță de aproximativ 1 km de proprietatea analizată. Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite conform prevederilor legale.

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun la distanță de mers pe jos:.

Autobuz:	Tramvai	Troleibuz	Metrou:	Maxi-Taxi	Altele
Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☒ Nu ☐	Auto



ANCPI



2. Descrierea situației juridice

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare de tip Teren intravilan, identificată cu nr. cad. 62419, înscrisă în Cartea Funciară nr. 62419.

Adresă: Loc. Târgu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iași

Plan de amplasament	de	ANEXA NR. 10																																	
PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE Scala 1 : 500 <table border="1"> <tr> <td>Nr. Cadastral</td> <td>Suprafața măsurată</td> <td>Judetul: Iași</td> </tr> <tr> <td>62419</td> <td>666 mp</td> <td>Adresa corpului de proprietate: Intravilan Oras Tg. Frumos,</td> </tr> <tr> <td>Nr. Carte Funciară</td> <td></td> <td>Sir. Livezii Nr. 15, T:22, P: 1581/10, Jud. Iași</td> </tr> <tr> <td>62419</td> <td></td> <td>Unitatea administrativ-teritorială: Oras Tg. Frumos, Jud. Iași</td> </tr> </table>			Nr. Cadastral	Suprafața măsurată	Judetul: Iași	62419	666 mp	Adresa corpului de proprietate: Intravilan Oras Tg. Frumos,	Nr. Carte Funciară		Sir. Livezii Nr. 15, T:22, P: 1581/10, Jud. Iași	62419		Unitatea administrativ-teritorială: Oras Tg. Frumos, Jud. Iași																					
Nr. Cadastral	Suprafața măsurată	Judetul: Iași																																	
62419	666 mp	Adresa corpului de proprietate: Intravilan Oras Tg. Frumos,																																	
Nr. Carte Funciară		Sir. Livezii Nr. 15, T:22, P: 1581/10, Jud. Iași																																	
62419		Unitatea administrativ-teritorială: Oras Tg. Frumos, Jud. Iași																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">A. Date referitoare la teren</th> </tr> <tr> <th>Nr. Parcelă</th> <th>Categorie de folosință</th> <th>Suprafața (mp)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>C.C.</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>A</td> <td>416</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total</td> <td>666</td> </tr> </tbody> </table> Mențiuni: T 22, P. 1581/10 Împreună parțial cu gard din lemn (503-501) și plasa (504-503, 501-505) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">B. Date referitoare la construcții</th> </tr> <tr> <th>C.d. Constr.</th> <th>Destinația</th> <th>Suprafața construită în sol (mp)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C1</td> <td>C.L.</td> <td>142.0</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>C.A.</td> <td>36.0</td> </tr> <tr> <td>C3</td> <td>C.A.</td> <td>25.0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total</td> <td>204.0</td> </tr> </tbody> </table> Mențiuni: Casa, P.M., construită în anul 2020, S. construcție desfasurată = 246.0 mp. Anexa, parter, construită în anul 2020, S. construcție desfasurată = 36.0 mp. Anexa, subsol-parter, construită în anul 2020, S. construcție desfasurată = 43.0 mp. Suprafața totală măsurată a imobilului = 666 mp Suprafața din act = 5200 mp			A. Date referitoare la teren			Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	1	C.C.	250	2	A	416	Total		666	B. Date referitoare la construcții			C.d. Constr.	Destinația	Suprafața construită în sol (mp)	C1	C.L.	142.0	C2	C.A.	36.0	C3	C.A.	25.0	Total		204.0
A. Date referitoare la teren																																			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)																																	
1	C.C.	250																																	
2	A	416																																	
Total		666																																	
B. Date referitoare la construcții																																			
C.d. Constr.	Destinația	Suprafața construită în sol (mp)																																	
C1	C.L.	142.0																																	
C2	C.A.	36.0																																	
C3	C.A.	25.0																																	
Total		204.0																																	
Mențiuni/Diferențe între scriptic și faptic	La data inspecției, pe terenul analizat se aflau trei construcții, care nu fac obiectul prezentei evaluări. Suprafața terenului conform măsurătorilor este de 666 mp, iar conform actelor este de 5.200 mp. În cadrul procesului de evaluare a fost avută în vedere suprafața rezultată din măsurători.																																		

4. Componente asociate

Nu este cazul.

5. Istoricul proprietății

Nu se cunosc tranzacții anterioare. Proprietatea imobiliară subiect a fost dobândită conform descrierii situației juridice de la punctul IV. 2.

Piața imobiliară din România în 2025 reflectă o interacțiune complexă între factori macroeconomici și specifici sectorului. Deși contextul economic general este favorabil, provocările legate de accesibilitatea locuințelor și impactul schimbărilor legislative necesară o prudență sporită. Cu toate acestea, oportunitățile persistă, mai ales pentru investitorii care identifică tendințele pieței în timp util. Piețele imobiliare europene continuă să exercite o influență indirectă asupra României, mai ales în contextul în care investitorii străini privesc țara ca pe o piață emergentă cu potențial de profitabilitate. Stabilitatea economică regională și contextul geopolitic din Europa de Est rămân factori de risc pentru încrederea investitorilor.

Literatura de specialitate internațională privind evaluarea proprietății imobiliare recunoaște că pentru a interpreta piața este importantă analiza relației dintre prețurile cerute și prețurile de vânzare sau a perioadei de expunere pe piață.

Raportul dintre nivelul tranzacțiilor de pe piață și mărimea ofertei determină dacă piața se găsește în echilibru ori este o piață favorabilă vânzătorului sau cumpărătorului. Unii analiști consideră că piața proprietății imobiliare se află într-un echilibru relativ atunci când numărul curent al proprietăților de pe listele agențiilor imobiliare este egal cu numărul tranzacțiilor finalizate în ultimele patru trimestre. Alții susțin că, cel mai adesea, piața imobiliară se află într-un dezechilibru permanent, cauzat, printre altele, de rigiditatea prețurilor ofertelor. Menținerea pe termen lung a unui nivel ridicat al prețurilor cerute, pe o piață caracterizată de supra-ofertă, generează dezechilibre pe termen lung.

2. Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare

Pentru identificarea pieței specifice în cazul proprietății analizate, au fost luați în considerare o serie de factori ca: specificul zonei, tipul proprietății (piața specifică pentru proprietatea ce face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a imobilelor de tip Teren intravilan amplasate în zona urbană, dimensiunea proprietății imobiliare (Teren intravilan) cu suprafețe cuprinse între 500 mp și 1000 mp) și aria pieței zona mediană a Orașului Târgu Frumos. De asemenea, am urmărit și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințele ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru proprietățile de acest tip.

Din analiza de piață efectuată pe segmentul Teren intravilan din zona mediană a Orașului Târgu Frumos, s-a constatat faptul că imobilele oferite spre vânzare sunt într-un număr mediu.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a proprietăților imobiliare de tip – Teren intravilan, cu suprafețe cuprinse între 500 mp și 1000 mp, situate în zona mediană a Orașului Târgu Frumos.

3. Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți imobiliare de tip Teren intravilan din zona analizată s-a observat a fi formată din familie de dimensiuni medii, cu venituri medii, capabilă să obțină un credit și să susțină rambursarea, cererea fiind reprezentată de un trend ascendent. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Pentru acest tip de proprietăți nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării. Potrivit statisticilor, populația din segmentul țintă de clienți din aria de piață specifică este în număr mediu. Nivelul mediu, sau ridicat al veniturilor populației precum și gradul înalt de ocupare a forței de muncă creează premisele obținerii facile de credite imobiliare, ceea ce conduce la menținerea lichidității pieței imobiliare din zonă.

Zona în care este situată proprietatea beneficiază de amenajări urbanistice bune, dispunând de toate facilitățile. Populația zonei este formată din persoane cu un nivel bun de educație, ceea ce contribuie la menținerea unui mediu de siguranță și confort al rezidenților.

VI. Analiza CMBU

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare 104 (SEV 104) ca fiind “utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- Permisă legal.
- Posibilă fizic.
- Fezabilă financiar.
- Maxim productivă.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare evaluate la data evaluării.

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă cu vizibilitate slabă, cu lipsa unui trafic semnificativ, într-o zonă preponderent rezidențială, în vecinătatea căreia terenurile sunt ocupate de locuințe unifamiliale, cel mai adesea cu regim de înălțime P, sau P+M. În zonă nu s-au identificat construcții cu alte utilizări, în afara celei pentru proprietate rezidențială unifamilială. Amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru o astfel de dezvoltare. În acest sens, aria de utilizări posibile este restrânsă, utilizarea comercială, sau industrială fiind eliminate, utilizarea rezidențială fiind apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- *Permisă legal.* Pentru a verifica dacă utilizarea rezidențială este permisă legal, am analizat Certificatul de urbanism nr. 163 din data 05.09.2019, pus la dispoziție de către client. Documentul precizează că terenul evaluat este intravilan, este amplasată în zona de locuințe cu regim mic de înălțime (P+M), P.O.T maxim admis 40% și C.U.T maxim admis 1,2 mp/ADC.
În plus, observarea vecinătății nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială. Astfel, consider că dezvoltarea rezidențială unifamilială este permisă legal. Nu se identifică niciun fel de constrângere care să afeteze regimul tehnic al dezvoltării.
- *Posibilă fizic.* În imediata vecinătate sunt edificate locuințe unifamiliale, ceea ce indică faptul că terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților, fără a fi identificate riscuri de producere a unor dezastre, permit edificarea unei locuințe unifamiliale. Ca urmare, apreciez că dezvoltarea rezidențială unifamilială este posibilă fizic.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza **comparația vânzărilor**. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa 3).

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		36	37	42
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Suprafața construită demolabilă (stadiu avansat de degradare) (mp)		0	0	0
Cost demolare euro/mp		20	20	20
Ajustare (euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (euro/mp)		36	37	42
Ajustari specifice proprietății				
Localizare	Oras Targu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iasi	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Trandafirilor	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Petru Rares	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Petru Rares nr. 96D
Zonă	mediana	periferica	periferica	periferica
Ajustare (%)		15%	15%	15%
Ajustare (euro)		5	6	6
Preț ajustat (euro/mp)		42	43	48
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		42	43	48
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (euro/mp)		42	43	48
Utilități	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz	curent, apa, gaz	curent, apa, gaz, canalizare
Ajustare apă (0.5-1 euro/mp)		0	0	0
Ajustare canalizare (1-2 euro/mp)		2	2	0
Ajustare curent electric (1-2 euro/mp)		0	0	0
Ajustare gaz (1-2 euro/mp)		0	0	0
Ajustare totala utilitati (euro)		2	2	0
Ajustare (%)		5%	5%	0%
Preț ajustat (euro/mp)		44	45	48
Suprafață (mp)	666	500	918	1.000
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		44	45	48
Deschiderea (FS ml)	1 FS 20.519 ml	1 FS 20 ml	1 FS 20 ml	1 FS 25 ml

COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Cheltuieli necesare imediat după cumpărare			
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare - Ajustările pentru cheltuielile necesare imediat după achiziționarea proprietății subiect reflectă costurile pe care cumparatorul este dispus să le plătească după achiziționarea unei proprietăți, cum ar fi: cheltuieli de remediere a unor deficiențelor, de demolare a unor părți din construcție etc. Costurile de demolare au fost stabilite pe baza informațiilor primite de la firme de demolare și verificarea pietei specifice.			
	suprafata constructiei demolabile (stadiu avansat de degradare) (mp)	Cost euro/mp demolare si transport	Ajustare valorica in euro/mp $\{(Sc * \text{euro/mp}) / \text{suprafata teren}\}$ (euro)
Comparabila 1	0,00	20	0 €
Comparabila 2	0,00	20	0 €
Comparabila 3	0,00	20	0 €
Localizare			
Ajustarea pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate (în cadrul cartierului, a zonei sau a altor amplasamente în care se găsesc imobile cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare). Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; ex.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale etc. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Ajustarea este recunoscută în piața de către participanți.			
	Zona	Ajustare %	zona (similara/superioara/inferioara)
Proprietatea subiect	mediana		
Comparabila 1	periferica	15%	inferior
Comparabila 2	periferica	15%	inferior
Comparabila 3	periferica	15%	inferior
Acces			
Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit sau drum de pământ. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către acesta.			
	drum asfaltat	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Proprietatea subiect	drum asfaltat		
Comparabila 1	drum asfaltat	0%	0
Comparabila 2	drum asfaltat	0%	0
Comparabila 3	drum asfaltat	0%	0
Tip teren			
Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată de tipul terenului (intravilan cc, intravilan arabil, extravilan curți construcții, extravilan arabil). Pentru trecerea terenului din intravilan arabil în intravilan curți construcții costul este de cca. 1 euro/mp, 1,5 eur/mp, 2 euro/mp în funcție de suprafață, locație și destinație.			
	intravilan	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Proprietatea subiect	intravilan		
Comparabila 1	intravilan	0%	0
Comparabila 2	intravilan	0%	0
Comparabila 3	intravilan	0%	0
Utilități			
Utilitățile exterioare pot fi asigurate public sau privat sau poate exista necesitatea dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament, cum ar fi fose septice/ecologice, puțuri de apă și pompe de căldură geotermală. Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței utilităților (apa, canal, curent, gaz) pe teren/la limita terenului/în apropiere/la distanță. Diferențele au fost estimate în urma analizei pietei specifice.			
	curent, apa, gaz, canalizare	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Proprietatea subiect	curent, apa, gaz, canalizare		
Comparabila 1	curent, apa, gaz	5%	2
Comparabila 2	curent, apa, gaz	5%	2
Comparabila 4	curent, apa, gaz, canalizare	0%	0
Suprafață (mp)			

VIII. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

1. Sinteza rezultatelor metodelor aplicate

Abordarea prin piață 32.000 EURO (159.270 LEI)

2. Analiza rezultatelor metodelor aplicate

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.

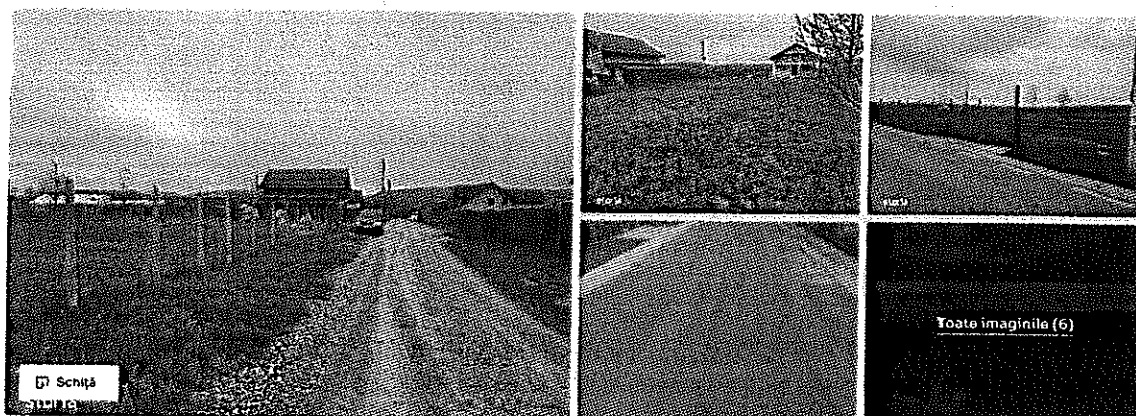
Selectarea valorii finale a fost efectuată în conformitate cu criteriile de analiză a rezultatelor: adecvarea; precizia; cantitatea și calitatea informațiilor.

3. Concluzia asupra valorii

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății analizate am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și ipotezelor expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin piață la:

32.000 EURO (159.270 LEI)

C2 <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-in-targu-frumos-cartierul-florilor-str-trandafirilor-12-IDDts5>



Vand teren, in Targu Frumos, Cartierul Florilor, str.Trandafirilor 12

37 000 €

40 €/m²

Targu Frumos, Iasi



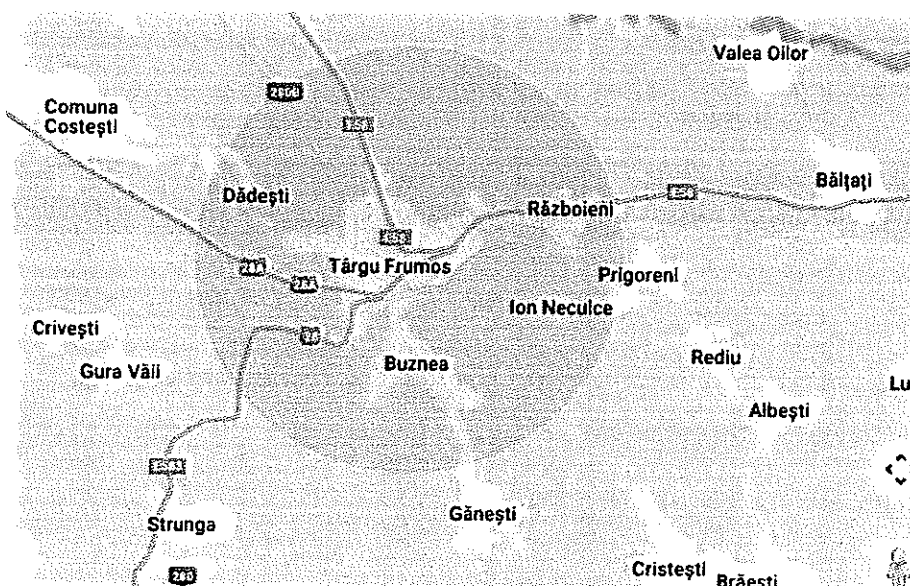
rusuflorin59

0731 953 631

Nume

Descriere

Vand teren , in Targu Frumos, Cartierul Florilor, str.Trandafirilor nr.12.
Suprafata de 918m², cu toate actele in regula intabulare etc., racord electric
cu 25m cablu, camin apa, gas la poarta. Optional proiect de casa
(f.frumos)Pret 37000 €. Telefon/ WhatsApp :[Contactează](#)



Oferta confirmata la data evaluarii. Localizare: loc Tg. Frumos, Str. Trandafirilor, jud Iasi, suprafata teren: 918 mp, topografie: plan, utilitati: energie electrica, gaz, apa, drum acces: asfaltat, deschidere: 20 ml.

Alte oferte

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravila-tg-frumos-IDj7uUa.html>

Postat: 06 februarie 2025



PRIVAT ⓘ

Vând teren intravila Tg Frumos

18 500 €

Publicitate

☐ RATA DE LA: 409 LEI

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan



Alex

Pe OLX din februarie 2012
Activ pe 24 februarie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 648 7690

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

DESCRIERE

Vând parcelă de 500m loc de casa pentru detalii sunați la 07*****90

ID: 282537482

Vizualizare: 263

☐ Raportează

LOCALITATE

📍 Targu Frumos,
Iasi

la 44km de tine

Oferta confirmata la data evaluarii. Localizare: loc Tg. Frumos, Str. Musatin, jud Iasi, suprafata teren: 500 mp, topografie: plan, utilitati: energie electrica, gaz, apa, canalizare, drum acces: asfaltat, deschidere: 25 ml.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/gradina/anunt/vand-teren-plus-casa-batraneasca/19ghi2ie579g7g1hd7f0583h2f766805.html>

Vând teren plus casa batraneasca

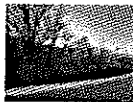
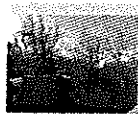
99 999 EUR
negociabil

Ursa, Targu Frumos

Validat din 4/24/2025 12:33:18 Pm



4/5



☎ Telefon validat



Motan Vasile

Vezi toate anunțurile

0745102844

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

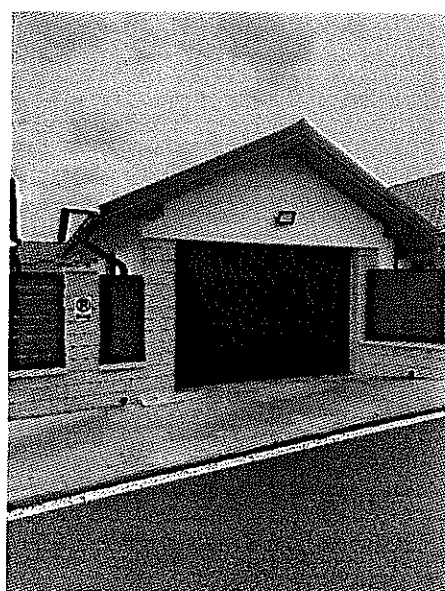
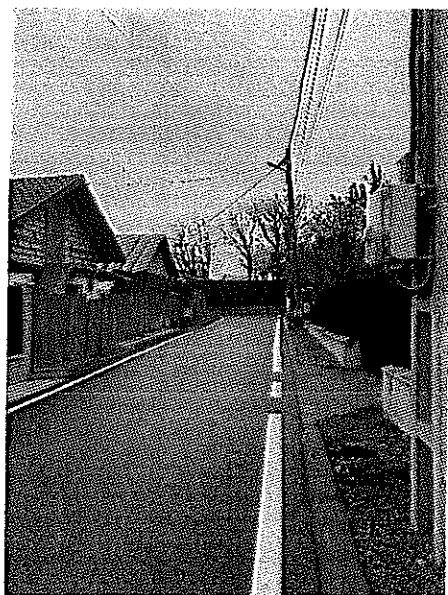
📎 Adaugă fișier ?

📧 Mesaj

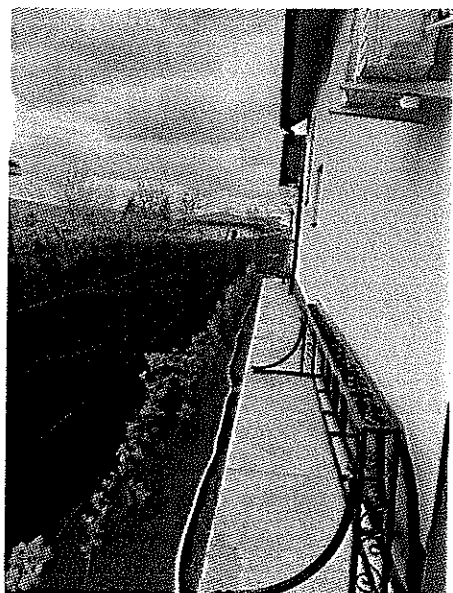
Distribuie anunțul pe



Anexa 2 – Documentar foto



COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE



Anexa 3 - Documente



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORĂȘUL TÂRGU FRUMOS
Str. Cuza Vodă, nr. 67, cod 705300,
Târgu Frumos – Iași – România
Telefon: 0232-710.906, Fax 0232-710330
Internet: www.primariatgfrumos.ro
E-mail: secretariat@primariatgfrumos.ro

Nr. 35533/ 04.04.2025

NOTĂ DE COMANDĂ

PFA Cotnăreanu Otilia

CUI: 51095692

Str. Alexandru cel Bun, nr. 20, Butea, Iași

Vă rugăm să ne efectuați serviciile de evaluare necesare întocmirii raportului de evaluare pentru determinarea valorii de piață a imobilului mai jos menționat, conform contractului de servicii nr. 31894/19.02.2025 :

- ✓ Imobil teren, în suprafață de 666.00 mp. situat pe strada Livezii, înscris în Cartea funciară nr. 62419, nr. cadastral – 62419.

Vă mulțumim!

Comp. Investiții, Achiziții publice și IT
Cons. Potroghir-Cristina Mihaela

PRIMAR,
NECULAI ZUGRAVU



-Art. 7, pct 13 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul art. 139, alin. 1 și art. 196, alin.1, lit. a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**CONSILIUL LOCAL ORASUL TG FRUMOS, JUD. IASI
ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE:**

Art.1. Aprobă vânzarea directă cu drept de preempțiune a imobilului-teren în suprafață de 666,00 mp, situat în strada Livezii, nr. 15, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419, cu respectarea dreptului de preempțiune titularului de construcție ce este amplasată pe acest teren.

Art. 2 – (1) Aprobă întocmirea unui Raport de evaluare de către un evaluator autorizat, pentru determinarea valorii de piață a terenului în suprafață de 666,00 mp, situat în strada Livezii, nr. 15, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419.

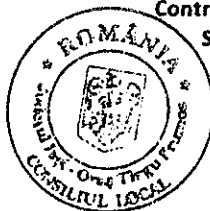
(2) Contravaloare Raportului de evaluare prevăzut la alin. (1), precum și cheltuielile notariale ocazionate cu vânzarea-cumpărarea terenului imobil prevăzut la art. 1, vor fi suportate de cumpărător.

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

Art.4. Secretarul general al unitatii administrativ-teritoriale Orasul Tg Frumos, jud. Iasi, va asigura comunicarea prezentei hotarari Institutiei Prefectului Judetului Iasi, in vederea exercitarii controlului de legalitate, primarului orasului Tg Frumos pentru ducerea la indeplinire, Serviciul Tehnic și patrimoniu, Direcția economică, dlui. Sarafniceanu Vasile, precum și compartimentului monitorizare proceduri administrative și operationale in vederea publicarii in Monitorul Oficial Local.

Președinte ședința,
consilier local
Feodot Neculai

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General al Orasului
Tucan Mihai



Hotărârea a fost adoptată în ședința publică ordinară în data de 24.03.2025, cu îndeplinirea condițiilor de cvorum. majoritatea necesară adoptării fiind "majoritatea calificată", aceasta fiind îndeplinită astfel:

-voturi "pentru" = 16 - voturi "împotriva" = 0 - "abțineri" = 0 - "nu au participat la vot" = 0
-consilieri locali prezenți= 16 - număr de consilieri locali în funcție= 17

CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICĂ HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL ORASULUI, DUPĂ SEMNATURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CELA A SECRETARULUI GENERAL AL ORASULUI			
PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL ORASULUI, TG FRUMOS, JUD IASI NR. 30/2025			
Nr. crt.	OPERĂȚIUNI EFECTUATE	Data ZI/L/AN	Scundătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii(1)	24.03.2025	
2	Comunicarea către primarul comunei(2)	24.03.2025	
3	Comunicarea către prefectul județului(3)	24.03.2025	
4	Aducerea la cunoștință publică(4+5)	24.03.2025	
5	Comunicarea, număr în cazul celei cu caracter individual(4+5)	24.03.2025	
6	Hotărârea de îndeplinire obligatorie sau produce efecte juridice(7), după caz	24.03.2025	

COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Carte Funciară Nr. 62419 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumos

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
---	-----------

COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Carte Funciară Nr. 62419 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumos

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	20.519
3	4	32.97
4	5	8.31
5	1	11.951

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 404 RON, -Dovada plata card online nr.10159/20-01-2025 în suma de 404, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,
18-02-2025

Asistent Registrator,
Cecilia RAILEANU

Referent,

Data eliberării,
18-02-2025

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TG. FRUMOS
Primar

Nr. _____ din _____

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 163 din 05.09.2019

ÎN SCOPUL: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE

Urmare cererii adresate de ⁽¹⁾ **CÂMPANU GEORGETA-CĂTĂLINA**
domiciliul ⁽²⁾ _____
cu _____ în județul **IAȘI** _____ **municipiul** _____
sediul _____ **orașul** **TÂRGU FRUMOS**
salul _____ sectorul _____ comuna _____
Strada **PETRU PONI** NR.11A cod poștal **705300**
telefon / fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. **44198** din **02.09.2019**,
Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **iași**
municipiul _____
orașul **Tg. Frumos** salul _____ sectorul _____
comuna _____
cod poștal **705300** strada **LIVEZII** NR.15
sau identificat prin ⁽³⁾ **plan de situație CF-62419; NCAD-62419**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 1076 / 2010, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului județean/local Oraș Tg Frumos nr. 90 / 2015

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul este situat în intravilanul orașului Târgu Frumos, str. Livezii, nr. 15, proprietatea Orașului Târgu Frumos, domeniu privat, concesionat către Câmpanu Georgeta-Cătălina conform Contract de concesiune nr. 3617 din 06.06.2016.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală: curți construcții, livada

Destinația conform PUG aprobat - zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) Documentația tehnică - D.T., după caz:

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☒ canalizare

☐ telefonizare

☐

☒ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☐

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

☐

☐

☐

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original)

☒ Studiu geotehnic verificat la cerința A.f.

☒ Plan de situație vizat de O.C.P.I.

☐

e) Punctul de vedere / Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

g) Dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxă A.C. - 0.5 % din valoarea investiției

Taxă Timbru Arhitecturii 0,5 la mie din valoarea investiției - se achită la FINANSBANK în contul 1210 52800/ROL 3 sau la BRD, în contul RO 09 BRDE 410S V588 8833 4100.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
VATAMANU IONEL



SECRETAR GENERAL U.A.T.,
Spulber Felicia Elena

ARHITECT ȘEF ****
Ing. Valeriu George

Întocmit,
Ref. Dolea Liliiana

Achitat taxa de : 14 lei, conform chitanței nr. 0017297 din 02.09.2019.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____