ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL

Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com internet: http : www.comunaaroneanu.ro

Hotărârea nr. 58

(cu privire la aprobarea: **„declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent obiectivului de investiție - *Construire sediu administrativ în localitatea Aroneanu, comuna Aroneanu, județul Iași*- lucrare de utilitate publică și de interes local”**)

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ARONEANU, legal constituit, întrunit la lucrările ședinței extraordinare din data de 9 iunie 2021,

având în vedere: referatele de specialitate înregistrate sub numărul **20.352 din 7.06.2021** ale Compartimentului Juridic și Achiziții Publice, Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Aroneanu și Contabilitate- externalizat (în temeiul Contractului de prestări servicii încheiat între Comuna Aroneanu și Cabinetul de Expertiză Contabilă Popa Ioana Anda nr. 700 din 22.01.2021) prin care se solicită Consiliului Local al comunei Aroneanu aprobarea: **„declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent obiectivului de investiție - *Construire sediu administrativ în localitatea Aroneanu, comuna Aroneanu, județul Iași*- lucrare de utilitate publică și de interes local”**, raport întocmit în temeiul art. 136 alin. (8) b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

luând act de: **H.C.L. Aroneanu nr. 147 din 3.12.2020** cu privire la aprobarea: „achiziției unor servicii de consultanță și de cadastru în vederea exproprierii suprafeței de teren necesare amenajării obiectivului de investiții „Construire sediu administrativ”; **proiectul de hotărâre** înregistrat sub numărul **20.351 din 7.06.2021** cu privire la aprobarea propunerii mai sus menționate, proiect întocmit de către Primarul comunei Aroneanu, județul Iași, domnul Benoni Moruzi, în temeiul dispozițiilor art. 136 alin. (1) din din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ; **referatul de aprobare** înregistrat sub nr. **20.353 din 7.06.2021** – ca instrument de prezentare și motivare întocmit de inițiatorul proiectului de hotărâre în temeiul art. 138 alin. (8) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ; - **avizului comisiei „Juridică și disciplină”** înregistrat sub numărul **20.374 din 09.06.2021**- comisie de specialitate a Consiliului Local al comunei Aroneanu pentru proiectul de hotărâre mai sus menționat, **avizului comisiei „Amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism”** înregistrat sub numărul **20.374 din 09.06.2021** comisie de specialitate a Consiliului Local al comunei Aroneanu pentru proiectul de hotărâre mai sus menționat; **avizului comisiei „Agricultură, activități economico - financiare”** înregistrat sub numărul **20.374 din 09.06.2021**- comisie de specialitate a Consiliului Local al comunei Aroneanu pentru proiectul de hotărâre mai sus menționat; **avizului comisiei „Activități social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie, muncă și protecția socială, protecția copilului”** de înregistrat sub numărul **20.374 din 09.06.2021**- comisie de specialitate a Consiliului Local al comunei Aroneanu pentru proiectul de hotărâre mai sus menționat; avize emise în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. c) și art. 141 alin. (12) din din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

examinând prevederile legale specifice în materie, respectiv: art. 47, art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1), alin. (2) din Constituția României, republicată; art. 3 paragraful 2 din Carta Europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15.10.1985; ratificată prin Legea nr. 199/1997; art. 7 alin. (2), art. 150 alin. (1) lit. c) coroborat cu art. 159 și art. 167 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare; art. 1 alin. (2), art. 3, art. 9, art. 96, art. 98, art. 105, art. 106 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Cosul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare; art. 2 alin. (1) lit. j), alin. 2^1, alin. (3) lit. d^4, art. 3, 4, 5 alin. (1), (2) și (3). art.7, 8 alin. (1) și 9 alin. (5^1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările și completările ulterioare; art.1 alin. (2), (4), (5), (6), art. 4 alin. (1), (2), (6) si (7) și art. 5 alin. (1), (2) și (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 cu modificările și completările ulterioare ; H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice; Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare; Ordonanța Guvernului nr. 119/1999 privind controlul intern/managerial și controlul financiar preventiv, republicată, cu modificările și completările ulterioare;Ordinului nr. 700/2014 al Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară; Legea nr. 15/2021 a bugetului de stat pe anul 2021; Legea nr. 500/2002 privind

finanţele publice, cu modificările şi completările ulterioare; Legea nr. 82/1991, a contabilităţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

ca urmare a competenţelor stabilite prin: art. 129 alin. (2) lit. b), c), alin. (4) lit. d) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ;

în temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ şi din considerentele prezentate adoptă următoarea

hotărâre

ART. 01. (1)Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local **„Construire sediu administrativ în localitatea Aroneanu, comuna Aroneanu, judeţul Iaşi"**, în suprafaţă totală de 2.422 mp., din care 922 mp proprietatea privată a Comunei Aroneanu şi 1.500 mp reprezentând coridorul de expropriere, potrivit Documentaţiei „Plan topografic realizat în sistemul naţional de proiecţie stereografic 1970", întocmit de II Pavalatii Roman, în vederea identificării imobilelor ce se suprapun cu coridorul de expropriere, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre constituie parte integrantă din acesta.

ART. 02. Se aprobă declanşarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată, în suprafaţă totală de 1.500 mp, situate pe amplasamentul prevăzut la art. 1.

ART.03. (1)Se aprobă lista imobilelor proprietate privată ce se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investiţie **„Construire sediu administrativ în localitatea Aroneanu, comuna Aroneanu, judeţul Iaşi"** şi sunt afectate de coridorul de expropriere, conform Anexei nr. 2 la prezentul proiect de hotărâre.

(2)Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre constituie parte integrantă din acesta

ART. 04. (1)Se însuşeşte **Raportul de evaluare nr. 153/26.05.2021 întocmit de S.C. GETYKA S.R.L pentru imobilele proprietate privată**, afectate de **coridorul de expropriere** în vederea realizării obiectivului de investiţie „Construire sediu administrativ în localitatea Aroneanu, comuna Aroneanu, judeţul Iaşi", conform Anexei nr. 3 la prezenta hotărâre.

(2) Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre constituie parte integrantă din acesta

ART.05. (1)Se aprobă sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, stabilite în baza Raportului de evaluare, conform Anexei nr. 4 la prezenta hotărâre.

(2) Anexa nr. 4 la prezenta hotărâre constituie parte integrantă din acesta.

ART. 06. Se aprobă alocarea de la bugetul COMUNEI ARONEANU a sumei de **8.750 EURO**[1]**, echivalentul a 43.090 lei**, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art. 5 şi virarea acesteia într-un cont bancar deschis pe numele COMUNEI ARONEANU la dispoziţia proprietarilor de imobile afectate de coridorul de expropriere pentru realizarea lucrării de utilitate publică de interes local, pentru obiectivul de investiţie **„Construire sediu administrativ în localitatea Aroneanu, comuna Aroneanu, judeţul Iaşi"**, în termen de cel mult 30 de zile de la data prezentei hotărâri.

ART.07. Planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiţie **„Construire sediu administrativ în localitatea Aroneanu, comuna Aroneanu, judeţul Iaşi"** şi lista imobilelor ce urmează a fi expropriate, se aduc la cunoştinţă publică prin afişare la sediul Consiliului local al COMUNEI ARONEANU şi prin afişare pe pagina de internet a Comunei Aroneanu şi vor fi comunicate spre avizare către OCPI Iaşi.

ART. 08. Intenţia de expropriere a imobilelor cuprinse în coridorul de expropriere şi lista imobilelor ce urmează a fi expropriate vor fi notificate prin poştă proprietarilor imobilelor.

ART. 09. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către primarul Comunei Aroneanu prin intermediul Compartimentului de Contabilitate – externalizat şi al Compartimentului Urbanism şi Amenajarea Teritoriului.

ART.10. *Copii de pe prezenta hotărâre se vor comunica Primarului comunei Aroneanu, Viceprimarului comunei şi compartimentelor nominalizate pentru luare la cunoştinţă şi ducere la îndeplinire, proprietarilor imobilului, Instituţiei Prefectului Judeţului Iaşi - Serviciului controlul legalităţii actelor administrative în vederea verificării legalităţii acesteia; altor persoane fizice sau juridice interesate, se aduce la cunoştiinţa publică prin piblicarea pe internet la adresa www.comunaaroneanu.ro prin grija responsabilului desemnat în acest sens.*

Adoptată astăzi, 9 iunie 2021

Preşedinte de şedinţă,
Consilier local, Gheorghiţă Creţu

ROMÂNIA JUDEȚUL IAȘI COMUNA ARONEANU CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează pentru legalitate – Secretar general
comunei Aroneanu - Anca Elena Alexandru

[1] Curs valutar la data evaluării- 1 EURO = 4,9246 lei.

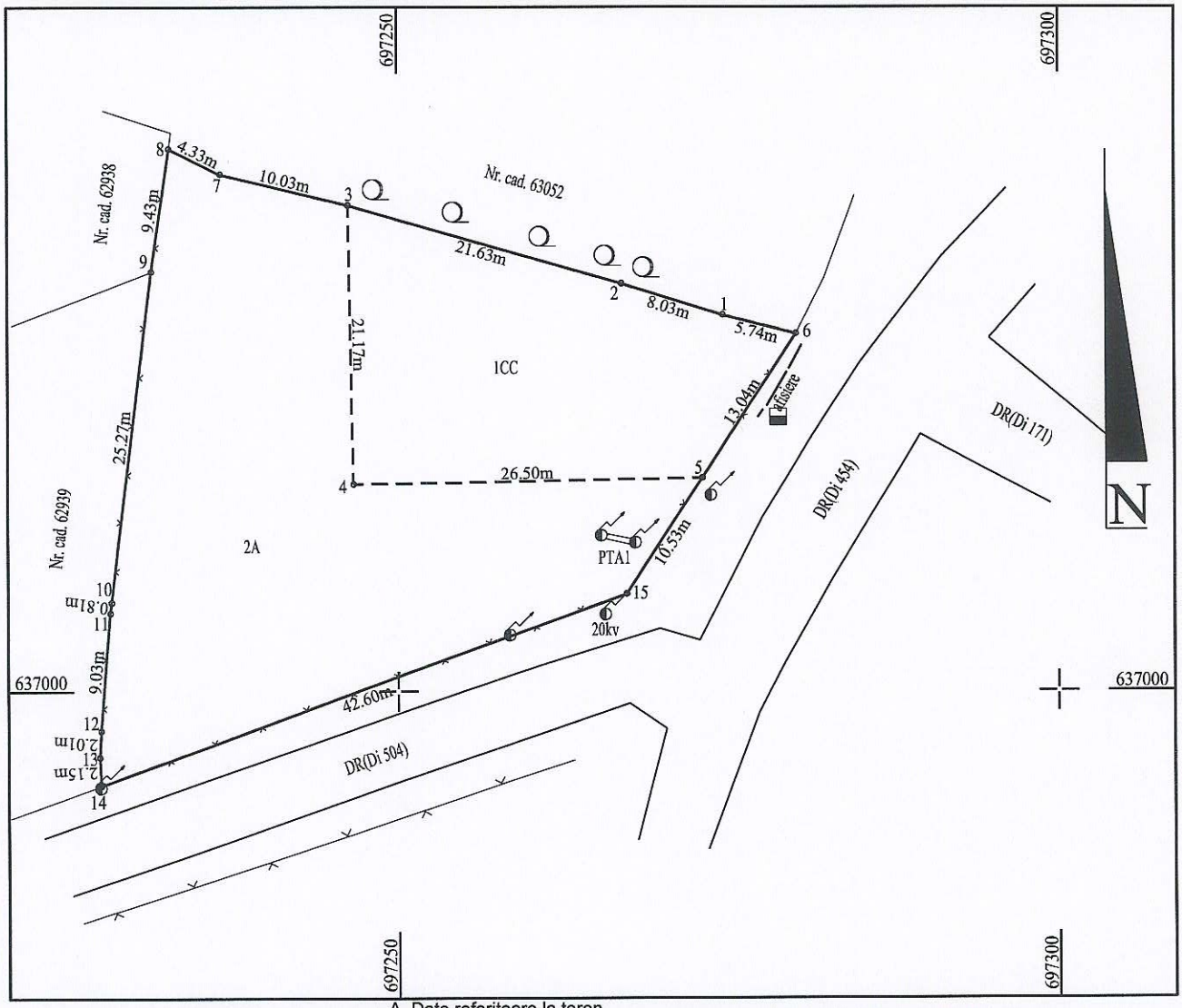
PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 58/9.06.2021^1			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate o simplă o absolută o calificată^1)	9/06/2021	
2	Comunicarea către primar^2)	15/06/2021	
3	Comunicarea către prefectul județului^3)	15/06/2021	
4	Aducerea la cunoștința publică^4)+5)	15/06/2021	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual^4)+5)	15/06/2021	
6	Hotărârea devine obligatorie^6) sau produce efecte juridice^7), după caz	15/06/2021	

Extrase din Ordonanta de urgentă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: ^1) Art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție." ^2) Art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului." ^3) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ... ^4) Art. 197 alin. (4): „Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei."^5) Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1500 mp	Intravilan sat Aroneanu, SC83, parcelele CC520, A519, com. Aroneanu, jud. Iasi

Nr. Cartea Funciara		UAT	Comuna Aroneanu



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	CC	500	Imobilul este imprejmuit, delimitat cu gard din plasa pe latura de E,V,S; neimprejmuit, delimitat cu tarusi din lemn pe latura de N.
2	A	1000	
-	-	-	
Total		1500	-

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata constr. la sol [mp]	Mentiuni
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 1500 mp
Suprafata din act = 1500 mp

Executant: ing.PAVALATII ROMAN
Seria RO-IS-F, nr. 0148/23.09.2013
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren

Digitally signed by:
Roman Pavalatii
Date: 2021.05.24
01:44:28 +03'00'

Semnatura si stampila
Data: Mai 2021

Inspector

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

Semnatura si stampila
Data:

MEMORIU TEHNIC

1. ***Adresa imobil:*** Intravilan sat Aroneanu, SC83, parcelele CC520, A519, com. Aroneanu, jud. Iasi.
2. ***Tipul lucrării:*** Documentatie de prima inregistrare a coridor de expropriere in sistemul integrat de cadastru si carte funciara.
3. ***Scurtă prezentare a situației din teren***
   - In faza de documentare s-au studiat toate actele tehnico-juridice doveditoare a dreptului de proprietate asupra terenului;
   - In urma masuratorilor efectuate, imobilul este amplasat in Intravilan sat Aroneanu, SC83, parcelele CC520, A519, com. Aroneanu, jud. Iasi, in suprafata totala de 1500 mp;
   - Imobilul ce urmeaza sa fie inscris corespunde cu coridorul de expropriere si coincide cu conturul imobilului cu nr. cadastral 66234, inscris in CF 66234-UAT ARONEANU. Conturul coridorului de expropriere genereaza suprapunere reala cu imobilul inscris in CF 66234 si care are atribuit numarul cadastral 66234.
4. ***Operațiuni topo-cadastrale efectuate***:

Masuratorile efectuate pentru realizarea documentatiei cadastrale s-au realizat cu ajutorul receptorului GNSS South S82-V, dubla frecventa GPS+GLONASS-rover RTK. Punctele de detaliu ce definesc limitele imobilului au fost masurate cu receptorul GPS.

Pentru punctele de detaliu s-au realizat determinari cinematice in modul RTK-'RO_VRS_3.1_GG,

- nume de utilizator: pavalatiiroman263,
- data:20.05.2021,
- ora: 11:21:32,

prin utilizarea in timp real a corectiilor diferentiale de la serviciul specializat ROMPOS.

Toate suprafețele rezultate din masuratori s-au calculat analitic, din coordonate.

Numerotarea cadastrala s-a efectuat conform Ordinului nr. 700 publicat in M.O.P.I., nr. 571/31.07.2014.

Sistem de coordonate: Stereografic plan secant unic 1970.

Suprafata: 1500 mp.

In urma confruntarii coordonatelor limitelor comune preluate din baza de date a OCPI Iasi cu cele rezultate din masuratori s-a constatat ca exista o nealipire cu numarul cadastral 62939, aceasta nealipire se datoreaza greselilor strecurate in masuratorile anterioare .

Data întocmirii: 24.05.2021

Semnatura și ștampila
Ing. PAVALATII ROMAN

SERIA RO-IS-F, NR. 0148/23.09.2013

Digitally signed by: Roman Pavalatii
Date: 2021.05.24 11:14:14 +03'00'

CALCULUL SUPRAFETELOR

Parcela (1CC)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	637028.623	697274.690	8.027
2	637031.005	697267.025	21.627
3	637036.997	697246.245	21.175
4	637015.826	697246.633	26.496
5	637016.272	697273.125	13.035
6	637027.189	697280.248	5.740
S(1CC)=500 mp P=96.099m			

Parcela (2A)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
5	637016.272	697273.125	26.496
4	637015.826	697246.633	21.175
3	637036.997	697246.245	10.034
7	637039.344	697236.489	4.334
8	637041.273	697232.608	9.428
9	637031.942	697231.256	25.273
10	637006.858	697228.175	0.806
11	637006.058	697228.077	9.032
12	636997.056	697227.341	2.012
13	636995.047	697227.238	2.147
14	636992.902	697227.336	42.595
15	637007.452	697267.369	10.532
S(2A)=1000 mp P=163.864m			

Digitally signed by: Roman Pavalatii
Date: 2021.05.24 01:33:46 +03'00'

ing.PAVALATII ROMAN

Seria RO-IS-F, nr. 0148/23.09.2013

Total S=1500 mp

Nota: Calculul suprafetelor s-a executat analitic, din coordonate.

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local Aroneanu nr. 58 din 9.06.2021

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL

Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com internet: http : www.comunaaroneanu.ro

Lista imobilelor proprietate privată ce se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investiție ***„Construire sediu administrativ în localitatea Aroneanu, comuna Aroneanu, județul Iași"*** și sunt afectate de coridorul de expropriere

Nr. crt.	Imobil	Suprafață totală	Proprietari	Preț evaluat[1]
1	Teren având nr. cadastral 66234	1.500 mp compusă din: 500 mp categoria de folosință curți construcții și 1.000 mp categoria de folosință arabil	Cojocaru Maria, Mihai Mioara, Cazacu Eugenia, Sănduleanu Ecaterina și Chelariu Elena	8.750 EURO[2], echivalentul a 43.090 lei

Adoptată astăzi, 9 iunie 2021

Președinte de ședință,
Consilier local, Gheorghiță Crețu

Contrasemnează pentru legalitate – Secretar general al comunei Aroneanu - Anca Elena Alexandru

[1] Preț evaluat conform Raport de evaluare nr. 153/26.05.2021 întocmit de către SC GETYKA FINANCIAR.
[2] Curs valutar la data evaluării- 1 EURO = 4,9246 lei.

GETYKA FINANCIAR

Sat Valea Lupului, Str.Trandafirilor, nr 80
Comuna Valea Lupului, Judeţul Iaşi,
România
T: 0726 332 526
E: office@getykafinanciar.ro
W: www.getykafinanciar.ro

CUI: RO 23305098
J22/541/18.02.2008
LIBRA BANK - Sucursala Iaşi
RO23BREL00020013268501
Trezoreria Municipiului Iaşi
ROTREZ4065069XXX012589

GET 153/26.05.2021

Raport privind proprietatea imobiliara

Teren liber intravilan

situat în jud. Iaşi, Comuna Aroneanu, sat Aroneanu

în vederea exproprierii proprietăţii imobiliare

SOLICITANT: **PRIMARIA COMUNEI ARONEANU**

PROPRIETAR: **MULTIPLI**

DESTINATAR: **PRIMARIA COMUNEI ARONEANU**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al **SC GETYKA FINANCIAR SRL** si al destinatarului **PRIMARIA COMUNEI ARONEANU.**

MAI 2021

Catre: PRIMARIA COMUNEI ARONEANU

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren liber" situat în intravilanul judeţului Iaşi , Comuna Aroneanu, sat Aroneanu, nr. cadastral 66234, inscris in Cartea Funciară nr. 66234/ Aroneanu.
Structura proprietăţii este următoarea:

- ✓ Teren cu S = 1.500 mp (supus expropierii)

Terenul aparţine unor proprietari multipli, iar solicitantul evaluării este **PRIMARIA COMUNEI ARONEANU.**
Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini, conform informaţiilor si actelor furnizate de către **PRIMARIA COMUNEI ARONEANU.**
Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţilor şi de recomandările Standardelor Internaţionale de Evaluare - ANEVAR:

- ✓ IVS 1 *Valoarea de piaţă,*
- ✓ GN1 *Evaluarea proprietăţii imobiliare*

Precum și de:

- ✓ **Legislația avută în vedere: Legea 255/2010, Normele de aplicare ale legii 255/2010.**
- ✓ **Grila notarilor valabilă pe anul 2021, conform legislației.**

Proprietatea a fost inspectată în data de 25.05.2021 de către expert-evaluator ec. Ioniţă Ionel, fotografiată, în aceeaşi perioadă s-a cercetat piaţă imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.
În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piaţă** a proprietăţii imobiliare evaluate, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

8.750 euro- echivalent a 43.090 lei

NR. CRT.	UAT	Numele şi prenumele proprietarului/deţinătorului terenului	adresa teren	ZONA	INTRAVILAN/ EXTRAVILAN	VALOARE / MP CONFORM EXPERTIZA NOTARIALA 2018	Categoria de folosinţă	Număr cadastral (număr topo.)	NR. CF	Suprafaţa de expropriat (m^2)	Valoarea de despăgubire a terenului conform Legii nr. 255/2010, cu modificările şi completările ulterioare euro
0	1	2	3	4	5	6	8	9	10	11	12
1	ARONEANU	CHELARIU ELENA	ARONEANU CENTRU	A	INTRAVILAN	7.50 €/mp	CC	66234	66234/ ARONEANU	500.00 mp	8,750 €
		SANDULEANU ECATERINA									
		COJOCARU MARIA									
		MIHAI MIOARA				5.00 €/mp	A			1,000.00 mp	
		CAZACU EUGENIA									

Metodologia de calcul a "valori de piaţă" va ţine cont de scopul evaluării, tipul proprietăţilor şi de recomandările RAPORTULUI PENTRU GRILA NOTARILOR, conform normelor de aplicare ale legii 255/2010.
Valoarea este fără TVA. Fiind împărţită pe fiecare lot.
CURS VALUTAR LA DATA EVALUARII 1 EURO – 4,9246 LEI

SOCIETATEA COMERCIALA GETYKA FINANCIAR S.R.L. CIF RO23305036 J22/541/2008 IAŞI - ROMANIA

Cu stima
Ionita Ionel
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

Ionel Ionita

Semnat digital de Ionel Ionita
Data: 2021.05.26 14:45:17 +03'00'

1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoştintelor şi informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate şi sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.
De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in societatea comerciala care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.
Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.
Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele intentionale de evaluare la care s-a aliniat şi ANEVAR.
In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Firma "SC GETYKA FINANCIAR SRL" si membrii colectivului sau de evaluatori au incheiat asigurarea de raspundere civila la "OMNIASIG Vienna Insurance Group„.

Cu stima
Ionita Ionel
Evaluator autorizat proprietăţi imobiliare, membru titular ANEVAR

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI din ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IONITA IONEL
Legitimația Nr. 19190
Valabil 2021
Specializarea: EP1, EB1
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ GETYKA FINANCIAR S.R.L. CIF: RO23305088 J22/541/2008 IAŞI - ROMÂNIA

SOCIETATEA COMERCIALĂ GETYKA FINANCIAR S.R.L. CIF: RO23305088 J22/541/2008 IAŞI - ROMÂNIA

CUPRINS

1.1 CERTIFICARE 4

2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ŞI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE 6

2.1 IDENTIFICAREA CLIENTULUI 6
2.2 IDENTIFICAREA ORICĂRUIUTILIZATOR DESEMNAT 6
2.3 SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ŞI UTILIZATORUL EVALUĂRII 6
2.4 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 6
2.5 TIPUL DE VALOARE SI DEFINIŢIA ACESTEIA 7
2.6 DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII 7
2.7 MONEDA RAPORTULUI 7
2.8 MODALITATI DE PLATA 7
2.9 INSPECTIA PROPRIETATII 7
2.10 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 8
2.10.1 Ipoteze 8
2.10.2 Ipoteze şi ipoteze suplimentare 9
2.11 INFORMAŢII UTILIZATE 9
2.12 CLAUZA DE NEPUBLICARE 10
2.13 RESPONSABILITATEA FAŢĂ DE TERŢI 10

3 PREZENTAREA DATELOR 11

3.1 TIPUL PROPRIETĂŢII ŞI DEFINIREA PIEŢEI 11
3.2 DATE DESPRE ARIA DE PIAŢA, VECINATĂŢI ŞI LOCALIZARE 11
3.3 DESCRIEREA PROPRIETATII 12
3.4 ANALIZA DE PIAŢĂ 12
3.4.1 Fapte curente 12
3.4.2 Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate 13
3.4.3 Analiza cererii solvabile 13
3.4.4 Oferta competitivă 13
3.4.5 Analiza echilibrului 13

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE 14

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE 14
4.2 ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR 14

5 RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI 15

5.1 REZULTATELE OBTINUTE.OPINIA EVALUATORULUI 15

SOCIETATEA COMERCIALA GETYKA FINANCIAR S.R.L. CIF RO23305098 J22/541/2008 IASI - ROMANIA

2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ŞI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1 Identificarea clientului

Raportul de evaluare a fost solicitat de **PRIMARIA COMUNEI ARONEANU.**

2.2 Identificarea oricăruiutilizator desemnat

Destinatarul prezentului raport de evaluare este **PRIMARIA COMUNEI ARONEANU.**

2.3 Scopul, utilizarea evaluării şi utilizatorul evaluării

Scopul evaluării este estimarea unei valori adecvate in vederea valorificarii proprietăţii imobiliare.

Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

- **Standarde de evaluare:**

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării
- SEV 102 – Documentare şi conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
-SEV 105 – Abordări şi metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadrul legal – Legislaţia in vigoare
Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediţia 2020
Nu este cazul.

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.
Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piaţă a obiectivului aşa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general; valoarea de piaţă este baza evaluării.

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, formata din:

- ✓ Terenul aparţine MULTIPLI.
- ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum asfaltat.

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

Prezenta lucrare se adreseaza **PRIMARIEI COMUNEI ARONEANU** in calitate de **client** si **destinatar.**

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este **deplin al :**

- CHELARIU ELENA, SANDULEANU ECATERINA, COJOCARU MARIA - cota actuala 3/4
- MIHAI MIOARA - cota actuala 1/16
- CAZACU EUGENIA – cota actuala 3/16

- Conform actelor (Extras de Carte Funciara pentru informare nr. cerere 27308 din 17.02.2020), proprietatea evaluată este liberă de sarcini.

SOCIETATEA COMERCIALA GETYKA FINANCIAR S.R.L. CIF RO23305009 J22/541/2009 IAŞI - ROMANIA

Alte acte avute la dispozitie :

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului din 24.05.2021,
- Memoriu Tehnic din 24.05.2021,
- Incheiere nr. 27308 / 17.02.2020,
- Titlu de proprietate din nr. 194110/17.07.2017,
- Certificat de mostenitor nr. 199 din 2.07.2019.

2.5 Tipul de valoare si definiţia acesteia

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.
În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al ***estimării valorii in vederea valorificarii proprietatii imobiliare,*** s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare SEV 100 Cadru general:

> ***" Valoarea de piață*** *este 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."*

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării şi precizez că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condiţiile pieţei sau în caracteristicile proprietăţii.

2.6 Data efectivă a opiniei asupra valorii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii **MAI 2021,** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii – 25.05.2021).

2.7 Moneda raportului

Conform solicitarii destinatarului, opinia finala a evaluarii va fi prezentata in LEI si EURO.
Avand in vedere ca metodele utilizate conduc, partial, la exprimarea valorii finale in LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia in valuta este 1 EUR – 4.9246LEI.
Exprimarea opiniei final «in valuta» o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica. etc.)..

2.8 Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si **integral** in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia si fotografierea proprietatilor a fost realizata de catre evaluator autorizat, la data de 25.05.2021.
Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate, avizele, autorizatiile, schitele existente, starea fizica si functionala a acesteia si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii.

SOCIETATEA COMERCIALA GETYKA FINANCIAR S.R.L. CIF RO23305009 J22/541/2008 IASI - ROMANIA

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari/infestari ale terenului subiect sau amplasamentelor invecinate.

2.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.
Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor arătate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către **PRIMARIA COMUNEI ARONEANU** şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil. Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile inginereşti puse de destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţii despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi. Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi. Evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă;
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.

SOCIETATEA COMERCIALA GETYKA FINANCIAR S.R.L. CIF RO23305098 J22/541/2008 IASI - ROMANIA

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea legală a proprietăţii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.
- Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la dispoziţie de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.10.2 Ipoteze şi ipoteze suplimentare

- In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.
- ***Legislaţia avută în vedere: Legea 255/2010, Normele de aplicare ale legii 255/2010.***
- ***Grila notarilor valabila pe anul 2021, conform legislatiei.***

2.11 Informaţii utilizate

- Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare şi suprafeţele imobilului;
- Informaţii privind piaţa imobiliara specifica (preturi, etc.);
- Alte informaţii necesare existente in bibliografia de specialitate;
- **PRIMARIA COMUNEI ARONEANU** - pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- presa de specialitate si evaluatori care îşi desfăşoară activitatea pe piaţa locală;
- informaţii furnizate de către agenţii imobiliare privind tranzacţii similare;
- informaţii existente pe site-urile www.olx.ro; google maps,etc.;

SOCIETATEA COMERCIALA GETYKA FINANCIAR S.R.L. CIF RO23305008 J22/541/2008 IASI - ROMANIA

2.12 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar şi beneficiar, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

2.13 Responsabilitatea faţă de terţi

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

SOCIETATEA COMERCIALA GETYKA FINANCIAR S.R.L. CIF RO23305008 J22/541/2008 IASI - ROMANIA

3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren liber" situat în intravilanul judeţului Iaşi , Comuna Aroneanu, sat Aroneanu, nr. cadastral 66234, inscris in Cartea Funciară nr. 66234/ Aroneanu.

Structura proprietăţii este următoarea:

- ✓ Teren cu S = 1.500 mp (supus expropierii)

Terenurile aparţin unor proprietari multipli, iar solicitantul evaluării este **PRIMARIA COMUNEI ARONEANU.**

- ✓ Toate utilitatile se afla la limita proprietatii.

3.1 Tipul proprietăţii şi definirea pieţei

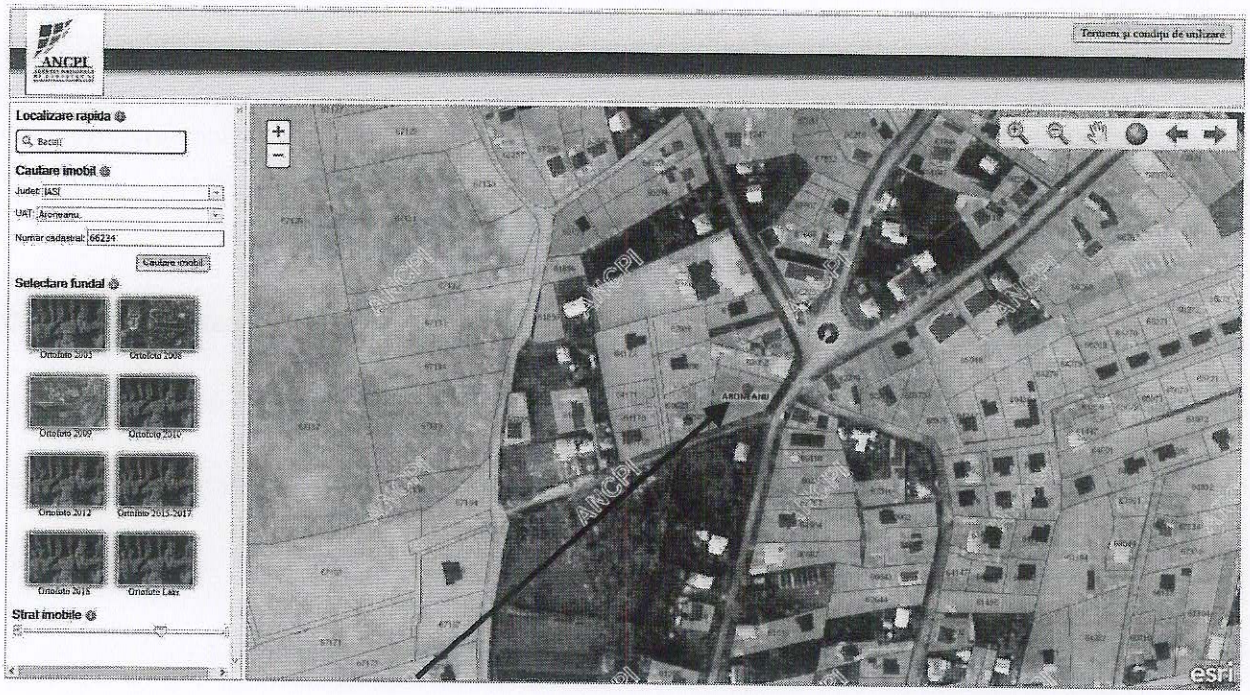
- ✓ Comuna Aroneanu, sat Aroneanu, jud. Iasi.
- ✓ Accesul se realizează de pe un drum asfaltat.

3.2 Date despre aria de piaţa, vecinatăţi şi localizare

Date generale

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:

SOCIETATEA COMERCIALA GETYKA FINANCIAR S.R.L. CIF RO23305608 J22/541/2005 IASI - ROMANIA



3.3 Descrierea proprietatii

- ✓ In intravilan com. Aroneanu, sat Aroneanu, pozitie centrala langa Primaria comunei Aroneanu.
- ✓ Accesul se realizează de pe un drum asfaltat.
- ✓ In momentul evaluarii terenul dispunea de utilitati la limita proprietatii: electricitate, apa, gaz, canalizare.

3.4 Analiza de piață

3.4.1 Fapte curente

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă si la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Valorile proprietăților imobiliare din România au continuat să scadă și în ultimul an, dar într-un ritm mai temperat, presiuni mai accentuate fiind asupra terenurilor pentru dezvoltare, care au scazut cu aproximativ 6% in ultimele 12 luni. Spre deosebire de acestea, terenurile agricole si-au continuat aprecierea, cresterea in ultimii 2 ani fiind de aproximativ 50%.
Piaţa terenurilor va rămâne în continuare îngheţată şi se va dezgheţa numai pe alocuri.
Piaţa terenurilor rămane o piaţă a consumatorului final, fie că acesta este un client doritor să îşi construiască o casă, fie că este dezvoltator. Din punct de vedere al evolutiei preţurilor este de aşteptat la o fluctuaţie de până în 5% cu trend de creştere, dacă paramaterii economici la nivel naţional sunt pozitivi şi o relativă stabilitate politică. Sau, stagnare dacă ne aştepată un an agitat şi cu scandaluri politice. Terenurile, fiind un produs investiţional, dinamica tranzacţiilor este mai mult influenţată de elemetele de stabilitate economică şi politică decât piaţa apartamentelor, care sunt elemete de imediată necesitate.
Cu excepţia segmentului terenurilor agricole, nu există niciun argument în favoarea creşterii

SOCIETATEA COMERCIALA GETYKA FINANCIAR S.R.L. CIF: RO23305096 J22/541/2008 IASI - ROMANIA

preţurilor. Pe de altă parte, dat fiind costul imens de achiziţie, pentru mulţi dintre proprietarii actuali, care au intrat în posesia terenurilor în perioada de vârf, nici prea multă flexibilitate nu putem găsi, decât acolo unde vânzătorul este nevoit să vândă şi are nevoie de capital.

3.4.2 Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate

Piaţa imobiliară analizată va fi cea ***de tip teren intravilan***.

3.4.3 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorinţele, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorului.
Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

3.4.4 Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.
O primă clasificare a proprietăţilor imobiliare se poate face în funcţie de amplasarea acestora faţă de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziţionarea unei proprietăţi sunt: accesul la transportul auto public, suprafaţa terenului, accesul la utilităţile edilitare ale zonei, etc..
La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăţi, unde preţurile nu au cunoscut diminuări semnificative faţă de anul trecut.

3.4.5 Analiza echilibrului

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului.
Punctul de echilibru al pieţei este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.
Terenurile sunt tranzacționate/oferite la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc.,.
Ce aşteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care preţurile nu vor mai continua să mai scadă şi după aceea va fi o creştere, dar creşterea aceasta va fi uşoară, nu va fi o creştere spectaculoasă cu dublări de preţuri de la an la an ca până acum.
Avand in vedere legislatia evaluarea pentru expropriere se face in baza grilei notarilor valabila 2021.

SOCIETATEA COMERCIALA GETYKA FINANCIAR S.R.L. CIF: RO23305098 J22/541/2008 IASI - ROMANIA

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – *Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.*

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

1.Permisă legal – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

2.Posibilă fizic – au fost analizate dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze).

3.Fezabilă financiar – utilizările care au indeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4.Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Ca urmare a analizei de piata efectuată, proprietatea a fost analizata ca fiind considerată teren liber. Luând în considerare tipul terenului, locația în zona rezidențială a localității și particularitățile constructive, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate imobiliară rezidențială**.

4.2 Abordări, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren nu a fost utilizată nici o metoda standard de evaluare.

A fost utilizata grila notarilor.

Vezi anexa.

SOCIETATEA COMERCIALA GETYKA FINANCIAR S.R.L. CIF RO23505008 J22/541/2008 IASI - ROMANIA

5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

5.1 Rezultatele obtinute.Opinia evaluatorului

Avand in vedere informatiile detinute si relevanta lor, raportate la localizare si categoria de folosinta a terenului evaluat, am considerat ca Metoda Abordarii prin piata reflecta cel mai bine conditiile si asteptarile pietei imobiliare, este cea mai precisa si trebuie folosita pentru estimarea finala a Valorii de Piata.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare **"Teren supus exproprierii"** este de:

8.750 euro- echivalent a 43.090 lei

NR. CRT.	UAT	Numele şi prenumele proprietarului/deţinătorului terenului	adresa teren	ZONA	INTRAVILAN/ EXTRAVILAN	VALOARE / MP CONFORM EXPERTIZA NOTARIALA 2018	Categoria de folosinţă	Număr cadastral (număr topo.)	NR. CF	Suprafaţa de expropriat (m^2)	Valoarea de despăgubire a terenului conform Legii nr. 255/2010, cu modificările şi completările ulterioare euro
0	1	2	3	4	5	6	8	9	10	11	12
1	ARONEANU	CHELARIU ELENA	ARONEANU CENTRU	A	INTRAVILAN	7.50 €/mp	CC	66234	66234/ ARONEANU	500.00 mp	8,750 €
		SANDULEANU ECATERINA									
		COJOCARU MARIA									
		MIHAI MIOARA				5.00 €/mp	A			1,000.00 mp	
		CAZACU EUGENIA									

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globala, **fara TVA**;
- valoarea include cotele parti indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4.9246 LEI
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **MAI 2021**;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Cu stima
Ionita Ionel
Evaluator autorizat proprietăţi imobiliare, membru titular ANEVAR

NR. CRT.	UAT	Numele şi prenumele proprietarului/deţinătorului terenului	adresa teren	ZONA	INTRAVILAN/ EXTRAVILAN	VALOARE / MP CONFORM EXPERTIZA NOTARIALA 2018	Categoria de folosinţă	Număr cadastral (număr topo.)	NR. CF	Suprafaţa de expropriat (m^2)	Valoarea de despăgubire a terenului conform Legii nr. 255/2010, cu modificările şi completările ulterioare euro
0	1	2	3	4	5	6	8	9	10	11	12
1	ARONEANU	CHELARIU ELENA	ARONEANU CENTRU	A	INTRAVILAN	7.50 €/mp	CC	66234	66234/ ARONEANU	500.00 mp	8,750 €
		SANDULEANU ECATERINA									
		COJOCARU MARIA									
		MIHAI MIOARA				5.00 €/mp	A			1,000.00 mp	
		CAZACU EUGENIA									

ANEXA 1

COMUNELE JUDEȚULUI IAȘI. COMPONENTĂ ȘI CLASIFICARE

1. ALEXANDRU I. CUZA	1. ALEXANDRU I CUZA	D
	2. Kogălniceni	E
	3. Șcheia	E
	4. Volintirești	E
2. ANDRIEȘENI	1. ANDRIEȘENI	D
	2. Buhăeni	E
	3. Drăgănești	E
	4. Epureni	E
	5. Fântânele	E
	6. Glăvănești	E
	7. Spineni	E
3. ARONEANU	1. ARONEANU	A
	2. Dorobanț	AP
	3. Rediu Aldei	D
	4. Șorogari	AP
4. BALȘ	1. BALȘ	C
	2. Boureni	C
	3. Coasta Măgurii	D
5. BALȚAȚI	1. BĂLȚAȚI	B
	2. Cotîrgaci	E
	3. Filiași	E
	4. Mădârjești	E
	5. Podișul	E
	6. Sârca	B
	7. Valea Oilor	E
6. BÂRNOVA	1. BÂRNOVA	AP
	2. Cercu	D
	3. Păun	AP
	4. Pietrărie	AP
	5. Todirel	D
	6. Vișan	C
7. BELCEȘTI	1. BELCEȘTI	C
	2. Liteni	D
	3. Munteni	D
	4. Satu Nou	D
	5. Tansa	D
	6. Ulmi	D

ANEXA 8

VALORI UNITARE PENTRU TERENURILE DIN INTRAVILANUL ŞI EXTRAVILANUL LOCALITĂŢILOR

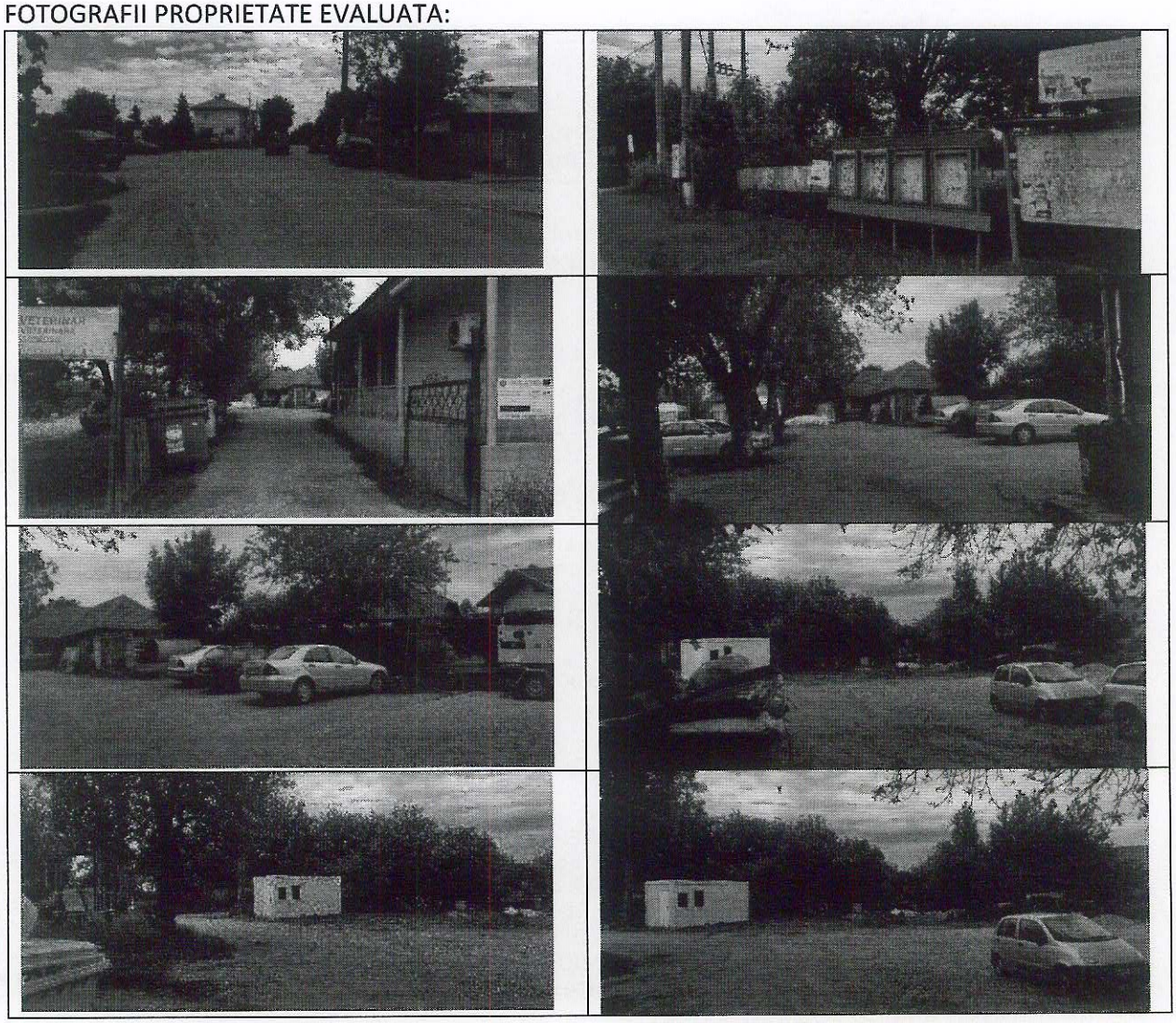
nr.crt	Tipul localităţii	Intravilan		Extravilan			
		Alte categorii	Curti constructii	Arabil	Păşuni	Vii şi livezi	Păduri
1	APP	10,00	15,00	1,50	1,20	1,50	1,00
2	AP	8,00	10,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	A	5,00	7,50	0,35	0,20	0,35	0,45
4	B	3,50	6,00	0,30	0,20	0,25	0,40
5	C	3,00	4,00	0,25	0,20	0,20	0,35
6	D	2,50	3,00	0,25	0,15	0,20	0,30
7	E	2,00	2,50	0,20	0,15	0,15	0,25
8	F	1,50	2,00	0,20	0,15	0,15	0,20
9	G	1,50	2,00	0,30	0,20	0,20	0,40
10	H	1,50	1,80	0,30	0,15	0,20	0,30
11	J	1,50	1,80	0,30	0,25	0,35	0,45
12	K	1,50	1,80	0,30	0,25	0,35	0,40
13	L	1,25	1,50	0,35	0,25	0,35	0,45

NOTĂ:

- Valorile sunt exprimate în € / m² ;
- Valorile orientative de piaţă ale terenurilor situate în extravilanul comunelor din judeţul Iaşi se vor determina în funcţie de categoria satului aparţinător din hotarul căruia terenul face parte, dacă această apartenenţă rezultă fără echivoc din adeverinţele de rol agricol şi/sau din certificatele de atestare fiscală ;
- În ipoteza în care din documentele menţionate nu rezultă apartenenţa terenului la un anumit sat, valoarea de piaţă va fi determinată în funcţie de categoria comunei sau a satului de reşedinţă.

SOCIETATEA COMERCIALA CIF: RO23305048 GETYKA FINANCIAR S.R.L. J22/541/2009 IASI - ROMANIA

FOTOGRAFII PROPRIETATE EVALUATA:



SOCIETATEA COMERCIALA GETYKA FINANCIAR S.R.L. CIF RO23305098 J22/541/2008 IASI - ROMANIA

ANCPI

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

Dosarul nr. 27308 / 17-02-2020

INCHEIERE Nr. 27308

Registrator: Ana Maria CIOBANITA **Asistent:** Marius Grumazescu

Asupra cererii introduse de COJOCARU MARIA domiciliat in Loc. Cârlig, Jud. Iasi privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.194110/17-07-2017 emis de CJSDPT Iasi, Adeverinta nr. 1522/2020, certificat fiscal nr. 1522/2020;
-Act Notarial nr.199/02-07-2019 emis de BNP Costin Razvan-Ionut;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.48016/17-02-2020 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 66234
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 3/16 asupra A.1 in favoarea CAZACU EUGENIA, sub B.3 din cartea funciara 66234 UAT Aroneanu;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/16 asupra A.1 in favoarea MIHAI MIOARA, sub B.2 din cartea funciara 66234 UAT Aroneanu;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire reconstituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea CHELARIU ELENA, SANDULEANU ECATERINA, COJOCARU MARIA, CAZACU CONSTANTIN, CAZACU CONSTANTIN, sub B.1 din cartea funciara 66234 UAT Aroneanu;

Prezenta se va comunica părților:
SANDULEANU ECATERINA
COJOCARU MARIA
MIHAI MIOARA
CHELARIU ELENA
ALEXE FLORIN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate imobiliara Iasi, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,
09-03-2020

Registrator,
Ana Maria CIOBANITA
(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,
Marius Grumazescu
GRUMAZESCU MARIUS
(parafa și semnătura)
ASISTENT REGISTRATOR

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la art. 65 alin. (1) din Regulamentul de aplicare, recepția și inscrierea în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Iasi

Dosarul nr. 27308 / 17-02-2020

INCHEIERE Nr. 27308

Registrator: Ana Maria CIOBANITA **Asistent:** Marius Grumazescu

Asupra cererii introduse de COJOCARU MARIA domiciliat in Loc. Cârlig, Jud. Iasi privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.194110/17-07-2017 emis de CJSDPT Iasi, Adeverinta nr. 1522/2020, certificat fiscal nr. 1522/2020;
-Act Notarial nr.199/02-07-2019 emis de BNP Costin Razvan-Ionut;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.48016/17-02-2020 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 66234
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 3/16 asupra A.1 in favoarea CAZACU EUGENIA, sub B.3 din cartea funciara 66234 UAT Aroneanu;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/16 asupra A.1 in favoarea MIHAI MIOARA, sub B.2 din cartea funciara 66234 UAT Aroneanu;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire reconstituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea CHELARIU ELENA, SANDULEANU ECATERINA, COJOCARU MARIA, CAZACU CONSTANTIN, CAZACU CONSTANTIN, sub B.1 din cartea funciara 66234 UAT Aroneanu;

Prezenta se va comunica părţilor:
SANDULEANU ECATERINA
COJOCARU MARIA
MIHAI MIOARA
CHELARIU ELENA
ALEXE FLORIN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Iasi, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
09-03-2020	Ana Maria CIOBANITA	Marius Grumazescu
	(parafa şi semnătura)	(parafa şi semnătura)

IOANA ROXANA CIOBACHIN REGISTRATOR

GRUMAZESCU MARIUS ASISTENT REGISTRATOR

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Iasi

Nr. cerere	27308
Ziua	17
Luna	02
Anul	2020

Cod verificare
100079193190

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 66234 Aroneanu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Aroneanu, Jud. Iasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	66234	1.500	Teren neimprejmuit; Imobil partial imprejmuit cu gard din plasa metalica si gard din lemn

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27308 / 17/02/2020		
Act Administrativ nr. 194110, din 17/07/2017 emis de CJSDPT Iasi, Adeverinta nr. 1522/2020, certificat fiscal nr. 1522/2020; Act Notarial nr. 199, din 02/07/2019 emis de BNP Costin Razvan-Ionut;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 3/4	A1 / B.2,B.3
	1) **CHELARIU ELENA** 2) **SANDULEANU ECATERINA** 3) **COJOCARU MARIA**	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/16	A1
	1) **MIHAI MIOARA**	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16	A1
	1) **CAZACU EUGENIA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

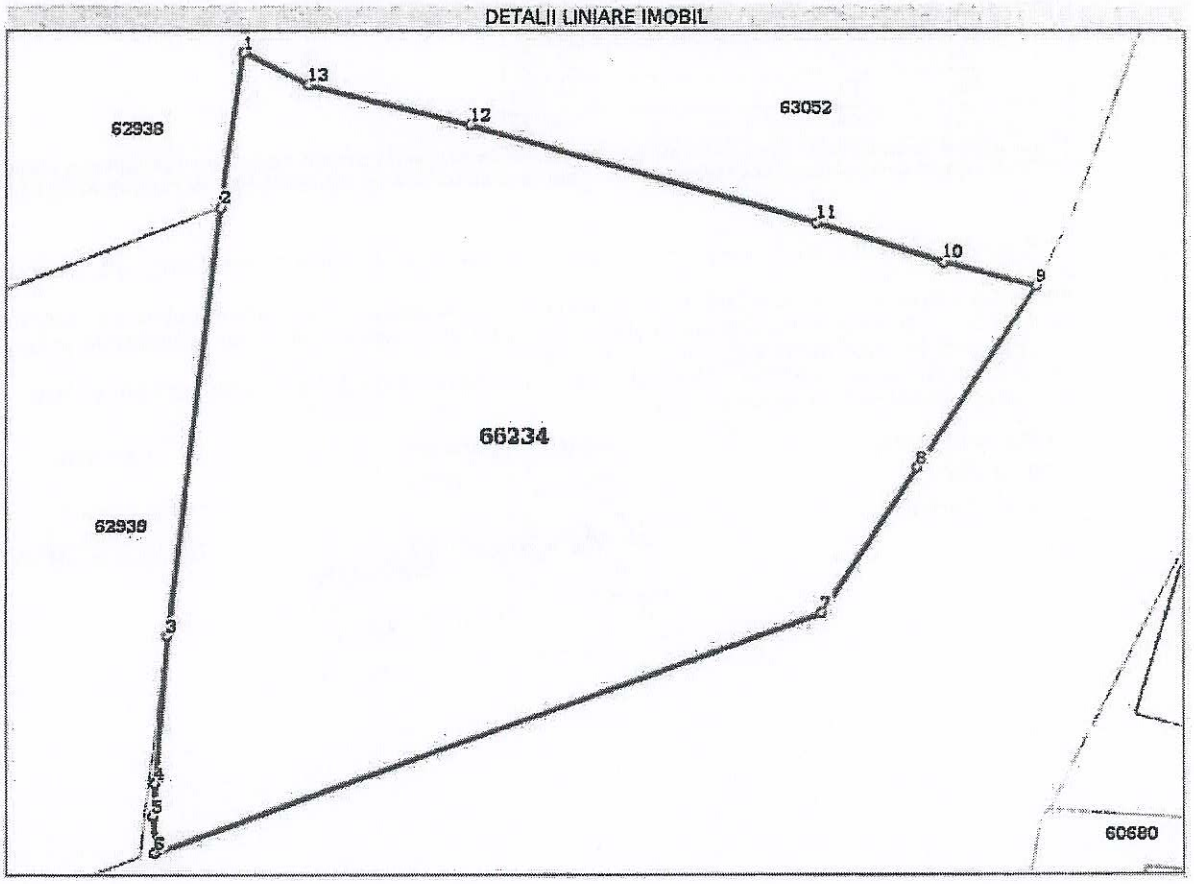
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
66234	1.500	Imobil partial imprejmuit cu gard din plasa metalica si gard din lemn

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	500	83	520	-	
2	arabil	DA	1.000	83	519	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	9.428
2	3	26.067
3	4	9.043
4	5	2.012
5	6	2.147

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
6	7	42.595
7	8	10.532
8	9	13.035
9	10	5.74
10	11	8.027
11	12	21.627
12	13	10.034
13	1	4.334

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta interna nr.48016/17-02-2020 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
09-03-2020
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
Marius Grumazescu
(parafa şi semnătura)

GRUMAZESCU MARIUS
ASISTENT REGISTRATOR

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

BODOLICĂ VALERIA
ASISTENT REGISTRATOR

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
Biroul de cadastru şi publicitate imobiliară

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobilului:** sat Aroneanu, com. Aroneanu, jud. Iasi.

2. **Tipul lucrarii:** Documentatia a fost intocmita in vederea ***primei inscrieri***.

3. **Scurta prezentare a situatiei din teren:** Imobil cu categoria de folosinta Curti Constructii si Arabil in suprafata de 1500mp situat in sat Aroneanu, com. Aroneanu, jud. Iasi, partial imprejmuit cu gard din plasa metalica si gard din lemn.

4. **Operatiuni topo-cadastrale efectuate:** Masuratorile efectuate pentru realizarea documentatiei cadastrale s-au realizat cu ajutorul receptorului GNSS South S82-T, dubla frecventa GPS+GLONASS-rover RTK. S-au radiat punctele de detaliu ce definesc limitele imobilului.

   S-au realizat determinari cinematice in modul RTK-NTRIP Nearest_3.1 prin utilizarea in timp real a corectiilor diferentiale de la serviciul specializat ROMPOS.
   nume utilizator: florin_alexe89372
   data: 11.07.2019
   ora: 10:39.

   Suprafaţa rezultata din masuratori s-a calculat din coordonate.

   Numerotarea cadastrala s-a efectuat conform Ordinului nr. 700 publicat in M.O.P.I., nr. 571/31.07.2014.

   Sistem de coordonate: Stereografic plan secant unic 1970.

   Suprafata: 1500mp.

   In urma confruntarii coordonatelor limitelor comune preluate din baza de date a OCPI Iasi cu cele rezultate din masuratori s-a constatat ca acestea se incadreaza in tolerantele admise si au fost incadrate in limita de proprietate a imobilului ce face obiectul acestei cereri, mai putin nealipirea cu nr. cad. 62939.

Data: II. 2020

Semnatura si stampila,
ing. ALEXE N. Florin

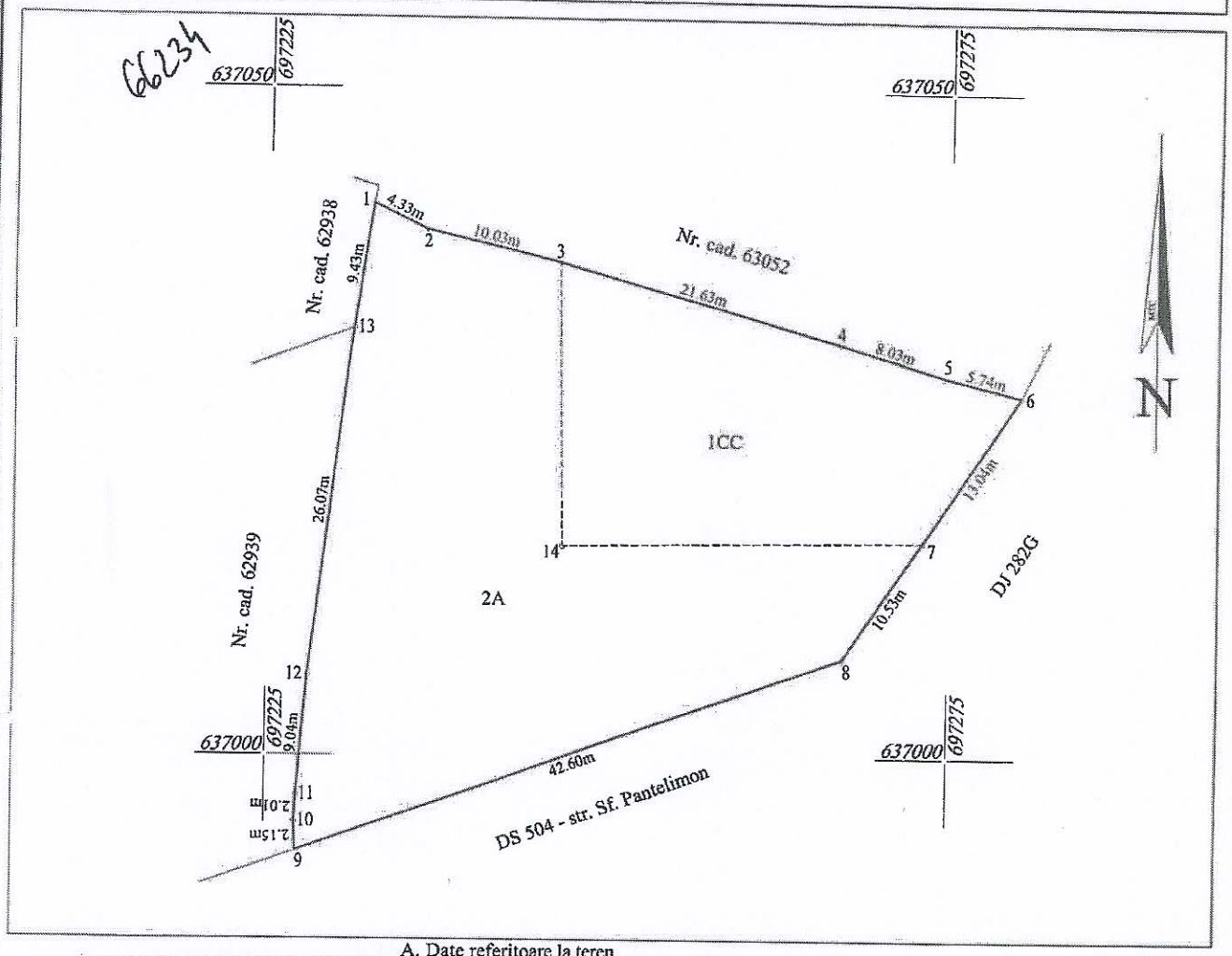
Persoana fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-IS-F Nr. 0156
FLORIN ALEXE
CATEGORIA

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1500mp	sat Aroneanu, com. Aroneanu, jud. Iasi

Cartea Funciara nr.		UAT	Aroneanu



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	CC	500	Imobil partial imprejmuit cu gard din plasa metalica si gard din lemn
2	A	1000	
Total		1500	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 1500mp
Suprafata din act = 1500mp

Executant: ing. ALEXE N. Florin	Inspector
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa
Persoana fizica autorizata de ANCPI sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-IS-F Nr. 0156 FLORIN ALEXE CATEGORIA C	Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara IASI COSMIN RADU CONSILIER 21 FEB. 2020
Data: Februarie 2020	Receptionat: Data:

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie: Stereo'70

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	637041.273	697232.608
2	637039.344	697236.489
3	637036.997	697246.245
4	637031.005	697267.025
5	637028.623	697274.690
6	637027.189	697280.248
7	637016.272	697273.125
8	637007.452	697267.369
9	636992.902	697227.336
10	636995.047	697227.238
11	636997.056	697227.341
12	637006.069	697228.078
13	637031.942	697231.256
14	637015.826	697246.633

Intocmit,
ing. ALEXE N. Florin

Persoana fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-IS-F Nr. 0156
FLORIN ALEXE
CATEGORIA

CALCULUL SUPRAFETELOR

1CC

Nr. Pct.	*Coordonate rectangulare*	
	X	*Y*
6	637027.189	697280.248
5	637028.623	697274.690
4	637031.005	697267.025
3	637036.997	697246.245
14	637015.826	697246.633
7	637016.272	697273.125
6	637027.189	697280.248
S = 500mp		

2A

Nr. Pct.	*Coordonate rectangulare*	
	X	*Y*
7	637016.272	697273.125
14	637015.826	697246.633
3	637036.997	697246.245
2	637039.344	697236.489
1	637041.273	697232.608
13	637031.942	697231.256
12	637006.069	697228.078
11	636997.056	697227.341
10	636995.047	697227.238
9	636992.902	697227.336
8	637007.452	697267.369
7	637016.272	697273.125
S = 1000mp		

Total S=1500mp

Nota: Calculul suprafetei s-a facut din coordonate.

Intocmit,
ing. ALEXE N. Florin

Persoana fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-IS-F Nr. 0156
FLORIN ALEXE
CATEGORIA B

ROMÂNIA

COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Județul IAȘI Codul 95747

Nr. 104110

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii comisiei comunale, orășenești sau municipale și a prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, ale Legii nr. 1/2000 și ale Legii nr. 247/2005, cu modificările ulterioare,

DECLARĂ

Cetățeanul/Cetățeana COJOCARU GH. MARIA (2380526221185), CAZACU GH. CONSTANTIN (1301180221139), SANDULEANU GH. ECATERINA (2391004221161), CHELARIU GH. ELENA (2320502221148)

(moștenitorii ~~defunctului~~/defunctei) CAZACU C. CATINCA

din satul ..... *comuna/orașul* .....

municipiul IAȘI *județul* IAȘI

primește în proprietate o suprafață totală de 2 *ha* 7900 *mp, din care:*

- prin reconstituirea dreptului de proprietate 2 *ha* 7900 *mp;*

- prin constituirea dreptului de proprietate ..... *ha* ..... *mp,*

situată pe teritoriul comunei ARONEANU *structurată și amplasată conform celor menționate pe verso.*

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

PREFECT, MARIAN SERBESCU

SUBPREFECT, RĂZVAN - BOGDAN ABALAȘI

DIRECTOR AL OFICIULUI DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ, ION BOGDAN SAVROVSCHI

DATA 12.07.2017

Valabil fără ștersături sau modificări

ROMÂNIA

Editat și tipărit la A.N.C.P.I. - Centrul Național de Cadastru, Cartografie, Fotogrametrie și Teledetecție

OP ce la Ucru

ANCPI

SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN COM. ARONEANU

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OBSERVAŢII
		TARLA (HOLAŞ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil	74	2157/1/1/1	1	4400	DE ZĂRUGĂ	ZAMFIRESCU DOINA	DE ZĂRUGĂ	CĂRĂUŞI DEMETRIUS	
2	Vii									
3	Livezi									
4	Păşuni	21	564/1/1	1	0347	DOROFTE LIGAVETA	LUCACI VASILE	REZERVA CUF	COLOCARIU M. MOIŞ	
5	Fânețe	21	562/1	0	0806	DOROFTE LIGAVETA	COLOCARIU M. MOIŞ	REZERVA CUF	HC 999	
		20	566/1	0	1047	DOROFTE LIGAVETA	HC 999	REZERVA CUF	DE 165	
6	Păduri									
7	Alte ter. neagr.									
8	TOTAL			2	6400					

B. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN SAT ARONEANU

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OBSERVAŢII
		TARLA (HOLAŞ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil	83	519	0	1000	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
2	Vii									
3	Livezi									
4	Păşuni									
5	Fânețe									
6	Curţi construcţii	83	520	0	0500	[illegible] ARONEANU	[illegible]	COLOCARIU M. MOIŞ	COLOCARIU M. MOIŞ	
7	Alte ter. neagr.									
8	TOTAL			0	1500					

TOTAL GENERAL (A+B) ..... 2 Ha 7900 mp

din care:

ARABIL ..... 1 Ha 5400 mp
VII ..... Ha ..... mp
LIVEZI ..... Ha ..... mp
PĂŞUNI ..... 1 Ha 0347 mp
FÂNEŢE ..... 0 Ha 1853 mp
PĂDURI ..... Ha ..... mp
CURŢI CONSTRUCŢII ..... Ha ..... mp
ALTE TERENURI ..... Ha ..... mp

ANCPI ANCPI

ROMANIA
UNIUNEA NAŢIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Societate Profesională Notarială
Coste Ştefan şi Asociaţii
Licenţa de funcţionare nr. 247/1654/07.08.2018
Sediu: MUN. IAŞI, STR. CUCU NR. 1, BLOC TG. CUCU, SCARA B, MEZANIN, JUD. IAŞI
TEL/FAX – 0232/258660

Dosar succesoral Nr. 169/2018
Nr. Camera. 2007/2018

CERTIFICAT DE MOŞTENITOR NR. 199
02 IULIE 2019

COSTIN RĂZVAN-IONUŢ, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum şi încheierea finală respectivă, în temeiul art. 12 lit. c) şi al art. 116 din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, certific următoarele: ----------

De pe urma defunctului **CAZACU CONSTANTIN**, cetăţean român, decedat la data de 24.09.1998, născut la data de 30 noiembrie 1930, fost cu ultimul domiciliu în COMUNA MIROSLAVA, JUDEŢUL IAŞI, au rămas următoarele bunuri şi următoarele moştenitoare legale: ----------

1. **CAZACU EUGENIA, în calitate de soţie, postdecedată** la data de 07.09.2003, fostă cu ultimul domiciliu în SAT PROSELNICI, COM. MIROSLAVA, JUD. IAŞI.----------
2. **MIHAI MIOARA, în calitate de fiică**, cetăţean român, cu domiciliul în SAT PROSELNICI, STR. ISLAZULUI NR. 24, COM. MIROSLAVA, JUD. IAŞI, identificată cu C.I. SERIA MZ NR. 459379/03.12.2015 eliberată de SPCLEP Iaşi, CNP 2720202221185.----------

Defunctul CAZACU CONSTANTIN era căsătorit la data decesului cu numita **CAZACU EUGENIA, postdecedată** la data de 07.09.2003, fostă cu ultimul domiciliu în SAT PROSELNICI, COM. MIROSLAVA, JUD. IAŞI.----------

I. MASA SUCCESORALĂ:

A. BUNURI MOBILE: ------NU SUNT DECLARATE ----------

B. BUNURI IMOBILE: ----------

1. Cota parte de 1/4 din suprafaţa totală de teren de 1.500,00 m.p. situat în INTRAVILAN SAT ARONEANU, COMUNA ARONEANU, JUDEŢUL IAŞI, compusă din: ----------

- **Suprafaţa de teren de 1.000,00 m.p.** categoria de folosinţă „arabil" identică cu parcela **519** din tarlaua **83**;----------

- **Suprafaţa de teren de 500,00 m.p.** categoria de folosinţă „curţi construcţii" identică cu parcela **520** din tarlaua **83**.----------

Cota parte de 1/4 din imobilele descrise mai sus a fost dobândită de către defunctul **CAZACU CONSTANTIN** ca bun propriu, prin reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor în baza prevederilor Legii nr 18/1991 a Fondului Funciar, ale Legii nr. 1 din 2000 si ale Legii nr. 247 din 2005 cu modificările ulterioare, conform Titlului de proprietate nr. 194110/17.07.2017 emis de Comisia Judeţeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor a Jud. Iaşi şi atribuită în baza DECLARAŢIEI autentificată sub nr. 7132/02.07.2019 la Societatea Profesională Notarială Coste Ştefan şi Asociaţii, Iaşi, Jud. Iaşi, fiind înscrise în registrul agricol al satului Aroneanu, Com. Aroneanu la poz. de rol nr. 45, vol. I, tip 2, conform Adeverinţei nr. 5558/24.06.2019 eliberată de Primăria Com. Aroneanu, Jud. Iaşi, libere de sarcini şi fără datorii fiscale către stat conform Certificatului de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele şi taxele locale şi alte venituri ale bugetului local nr. 5558/24.06.2019 emis de Primăria Com. Aroneanu, Jud. Iaşi.--------

Restul cotei părţi de 3/4 este cota numitelor COJOCARU MARIA, SANDULEANU ECATERINA si CHELARIU ELENA, conform Declaratiei autentificată sub nr. 7132/02.07.2019 la Societatea Profesională Notarială Coste Ştefan şi Asociaţii, Iaşi, Jud. Iaşi, şi în baza Titlului de proprietate nr. 194110/17.07.2017 emis de Comisia Judeţeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii comisiei comunale, orăşeneşti sau municipale şi a prevederilor Legii nr 18/1991 a Fondului Funciar, ale Legii nr. 1 din 2000 si ale Legii nr. 247 din 2005 cu modificările ulterioare.----------

Natura succesiunii legală. ----------

II. MOŞTENITOARE LEGALE: ----------

1. **CAZACU EUGENIA, în calitate de soţie, postdecedată** la data de 07.09.2003, fostă cu ultimul domiciliu în SAT PROSELNICI, COM. MIROSLAVA, JUD. IAŞI, căreia îi revine **o cotă parte de 1/4** din masa succesorală.----------

2. **MIHAI MIOARA, în calitate de fiică**, cetăţean român, cu domiciliul în SAT PROSELNICI, STR. ISLAZULUI NR. 24, COM. MIROSLAVA, JUD. IAŞI, identificată cu C.I. SERIA MZ NR. 459379/03.12.2015 eliberată de SPCLEP Iaşi, CNP 2720202221185, căreia îi revine **o cotă parte de 3/4** din masa succesorală.----------

Renunţători: ------NU SUNT ----------

Sunt străini de succesiune prin neacceptare conform art. 700 din Codul Civil din 1864: ------NU SUNT ----------

Atribuirea în mod distinct a bunurilor s-a făcut potrivit partajului intervenit astfel: ----------NU ESTE CAZUL ----------

Notă: Eu, COSTIN RĂZVAN-IONUŢ, notar public, am adus la cunostinţa moştenitoarei următoarele: ----------

1. Conform prevederilor Art. 91 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, moştenirile deschise înainte de intrarea în vigoare a Codului civil sunt supuse legii în vigoare la data deschiderii moştenirii.----------
2. Să procedeze la îndeplinirea formalităţilor de înscriere în Cartea Funciară a

prezentului Certificat de moştenitor (art. 887 alin. 3 Cod civil), precum şi necesitatea îndeplinirii în termen de 30 de zile a formalităţilor de înregistrare fiscală.----------

S-a încasat onorariul de 250 *lei din care T.V.A. de* 39,89 *cu bon fiscal nr.* 72*/2019 emis de Societatea Profesională Notarială Coste Ştefan şi Asociaţii*
S-a achitat impozit pe transferul dreptului de proprietate de 570 *lei cu chitanţa nr.* 0109*/2019, emisă de Societatea Profesională Notarială Coste Ştefan şi Asociaţii*
S-a achitat tariful de _____ *lei prin chitanţa nr.* _____*/2019 pentru serviciul de publicitate imobiliară*
G.R

NOTAR PUBLIC,
COSTIN RĂZVAN-IONUŢ

ROUMANIE [redacted] ROMANIA

CARTE D'IDENTITE / CARTE DE IDENTITATE / IDENTITY CARD

SERIA MZ Nr 233908

CNP 1680529221867

56V9Y

Nume/Nom/Last name
COJOCARU

Prenume/Prenom/First name
PETRU

Cetățenie/Nationalite/Nationality
Română / ROU

Sex/Sexe/Sex
M

Loc nastere/Lieu de naissance/Place of birth
Mun. Iași Jud. Iași

Domiciliu/Adresse/Address
Sat. Cirlig (Com. Popricani) Jud. Iași

442 (CJ) IS

Emisă de/Delivrée par/Issued by
SPCLEP Iași

Valabilitate/Validite/Validity
11.11.13-29.05.2023

IDROUCOJOCARU<<PETRU<<<<<<<<<<<<<<<<

MZ233908<4ROU6805296M2305293122126 71

Anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Local Aroneanu nr. 58 din 9.06.2021

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL

Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com internet: http : www.comunaaroneanu.ro

Sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local *„Construire sediu administrativ în localitatea Aroneanu, comuna Aroneanu, județul Iași"*

Nr. crt.	Imobil	Suprafață totală	Proprietari	Preț evaluat[1]
1	Teren având nr. cadastral 66234	1.500 mp compusă din: 500 mp categoria de folosință curți construcții și 1.000 mp categoria de folosință arabil	Cojocaru Maria, Mihai Mioara, Cazacu Eugenia, Sănduleanu Ecaterina și Chelariu Elena	8.750 EURO[2], echivalentul a 43.090 lei

Adoptată astăzi, 9 iunie 2021

Președinte de ședință,
Consilier local, Gheorghiță Crețu

Contrasemnează pentru legalitate – Secretar general al comunei Aroneanu - Anca Elena Alexandru

[1] Preț evaluat conform Raport de evaluare nr. 153/26.05.2021 întocmit de către SC GETYKA FINANCIAR.
[2] Curs valutar la data evaluării- 1 EURO = 4,9246 lei.